





Överlåtelsebesiktning

Överlåtelsebesiktning av fast egendom enligt jordabalken för säljare.

Brännagatan 22, 961 31 Boden

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 besiktningsutlåntag 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.





Besiktningsmannens tankar i korthet

Huset är byggt 1938 och bedöms vara i normalt skick för sin ålder.

Vid besiktning noterades mindre brister i husets ventilation.

Har man som köpare inte deltagit vid besiktning rekommenderas att en avtalad/ bokad besiktningsgenomgång av utlåandet görs med undertecknad. För att bilda sig en samlad uppfattning av bostaden är det viktigt att hela protokollet läses igenom. Med vänlig hälsning John Sundman, Vibroakustik Sverige AB.



Innehållsförteckning

Objekt	4
Byggnadsbeskrivning	5
Handlingar och information	6
Okulär besiktning – förklaringar	7
Noteringar.....	8
Byggnadsbeskrivning	11
Noteringar.....	12
Fortsatt teknisk utredning	13
Bilaga 1 – Okulär elinstallationskontroll	14
Bilaga 2 – Okulär kontroll av vatten & avlopp	15
Bilaga 3 – Fuktmätning.....	16
Bilaga 4 – Fuktmätning resultat.....	17



Objekt

Objektsadress:	Brännagatan 22, 961 31 Boden
Fastighetsbeteckning:	Skagul 9
Besiktning:	UTÖKAD
Uppdragsnummer:	14971
Fastighetsägare:	Elin och Jörgen Westman
Besiktningstekniker:	John Sundman Tel: 070-357 63 62 E-post: john@vibroakustik.se
Besiktningdag:	2025-03-11
Övriga närvarande:	Elin Westman
Väderlek:	Klart och -9°C



Byggnadsbeskrivning

HUVUDBYGGNAD

Byggnadsår/ Ombyggnadsår:	1938.
Grundkonstruktion:	Källare.
Byggnadstyp:	2½-plan med källare.
Stomme material:	Betong/Trä.
Takkonstruktion:	Sadeltak med plåt (bandtäckning). Konstruktion: takstolar – råspont – underlagspapp – strö/bärläkt – plåttak.
Värmesystem:	Vattenburen fjärrvärme till radiatorer. El-golvvärme finns i dusch/wc 1 och dusch/wc 2.
Ventilation:	Självdreg. Våtrumsfläktar finns i dusch (f.d. tvättstuga), dusch/wc 1 och dusch/wc 2.
Fönster:	3-glas isolerrutor.
Fasad:	Träpanel.
Hängrännor och stuprör:	Plåt.
Terrängförhållande:	Villatomt.



Handlingar och information

Handlingar och information har lämnats av fastighetsägare.

Besiktningsteknikern kan inte garantera riktigheten i lämnade handlingar och information.

Lämnade handlingar:

Tidigare protokoll från överlåtelsebesiktning utförd 2018-07-09.

Information från säljare
och upplysningar om fel i
fastigheten:

- Nuvarande ägare tillträdde 2022.
- 1985 dränerades källaren om.
- 2014 målades huset om utvändigt.
- 2015 renoverades båda dusch/wc och wc.
- 2022 monterades nya fönster, dörrar och garageport, av Wisti.
- 2024 installerades ny fjärrvärmepåväxlare.
- Nuvarande ägare har använt kondensavfuktare i tvättstuga.



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 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.

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 nödvändigtvis inte behöver 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

HUVUDBYGGNAD

Utvändigt

Entrébro, altaner/uterum och övriga fristående byggnader ingår ej i besiktningen.

Markförhållanden	- Marken var snötäckt vid besiktningstillfället.
Grundläggning	- Källarens dränering och utvändiga fuktskydd är äldre än 25 år. Det innebär att dessa delar kan ha en nedsatt funktion. I dagsläget noterades inga större brister på dessa delar.
Sockel	- Sockelskivor sitter på sockel.
Fasad	- Färgsläpp och torrsprickor förekommer på fasad samt övriga träkonstruktioner.
Fönster och dörrar	- Inget att notera.
Balkong	- Inget att notera.
Hängrännor/stuprör	- Hängränna saknas på långsida mot gatan. - Frostsprängningar förekommer i stuprör. - Stuprör leds ut nära husliv/sockel.
Tak	- Taket är besiktat från marknivå. I övrigt inget att notera.
Vind	- Mindre mängd vatten droppar från gamla expansionsröret. Kan med fördel tätas eller demonteras. - Missfärgningar förekommer i vindsutrymmet på underlagstak och takstolar. Detta beror på en gammal brand som inträffade före 1980-talet. - Landgång finns ej inockvind. Nockvinden är till stora delar besiktad från inspektionslucka.



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.

Allmänt inomhus:

Allmänt	- Eftersom vi vistas inomhus mer än 70 % av vår tid så är det av högsta vikt att vi skall ha en väl fungerande ventilation i våra hus. Med rätt cirkulation och tillförsel av friskluft mår både du och ditt hus bättre. Ingen tilluftsventilation i kök eller våtutrymmen, då den förbrukade luften skall evakueras via dessa utrymmen. Bostaden har en något undermålig ventilation då bl.a. tilluft och frånluft saknas i vissa utrymmen. - Ojämna golvlutningar förekommer i huset. Detta är vanligt förekommande i lite äldre hus.
---------	--

Källare:

Allmänt	- Utreglade ytterväggkonstruktioner finns i källare. Utreglad väggkonstruktion är en s.k. riskkonstruktion. Organiska material och träkonstruktioner (träreglor etc.) mot grundmur riskerar p.g.a. naturlig fuktpåverkan att drabbas av fuktskador. Även en avvikande lukt kan uppstå som sen sprids till bostadsmiljön. - Färgsläpp och mindre missfärgningar förekommer på målade betongytor i källare.
Trappa	- Inget att notera.
Matkällare	- Inget att notera.
Passage	- Inget att notera.
Förråd	- Inget att notera.
Sovrum 1	- Tilluftsventilation finns ej i utrymmet.
Dusch (f.d. tvättstuga)	- Våtrumsskivor är monterat på vägg i duschzon. Dessa skivor riskerar att svälla/deformeras p.g.a. vatten som kan tränga in via metallist/mjukfog om utförandet är bristfälligt utfört. Det rekommenderas att duschkabin installeras i duschzon. - Vid fuktindikering i utrymmet noterades inga förhöjda fuktindikationer.
Tvättstuga	- Frånluftsventilation finns ej i utrymmet. - Vid fuktindikering i utrymmet noterades inga förhöjda fuktindikationer.



Entréplan:

Entréhall	- Inget att notera.
Passage	- Inget att notera.
Vardagsrum	- Inget att notera.
Sovrum 2	- Inget att notera.
Dusch/wc 1	- Rör genomföringar finns i golv. - Vid fuktindikering i utrymmet noterades inga förhöjda fuktindikationer.
Kök	- Fuktskydd finns ej i diskbänksskåp och under kyl/frys. - Mjukfog mellan bänkskiva och stänkskydd behöver bättras på. - Bänkskiva är generellt nött/sliten. - Vid fuktindikering i utrymmet noterades inga förhöjda fuktindikationer.

Våning 1:

Trappa	- Inget att notera.
Passage	- Inget att notera.
Vardagsrum	- Inget att notera.
Sovrum 3	- Inget att notera.
Klädkammare	- Inget att notera.
Sovrum 4	- Inget att notera.
Dusch/wc 2	- Rörslits saknar vattentät botten och läckage indikering. Detta innebär att det är svårare att upptäcka läckage i god tid. - Vid fuktindikering i utrymmet noterades inga förhöjda fuktindikationer.

Övre plan:

Trappa	- Inget att notera.
Wc	- Rör genomföringar finns i golv. - Vid fuktindikering i utrymmet noterades inga förhöjda fuktindikationer.
Sovrum 4	- Inget att notera.
Kokvrå	- Utrymmet används ej som kök. I dagsläget är utrymmet ej anpassat för kök. Har man för avsikt att nyttja utrymmet som kök rekommenderas att byggtreprenör kontaktas.





Byggnadsbeskrivning

GARAGE

Byggnadsår/ Ombyggnadsår:	1986.
Grundkonstruktion:	Betongplatta på mark.
Byggnadstyp:	Fristående garage.
Stomme material:	Trä.
Takkonstruktion:	Låglutande tak med plåt (trp 20). Konstruktion: takbjälkar – träfiberskivor (Masonite) – bärläkt – plåttak.
Värmesystem:	Luft/luftvärmepump.
Ventilation:	Självdreg.
Fönster:	Kopplat 1+1-glasfönster.
Fasad:	Träpanel.
Hängrännor och stuprör:	Plåt.



Noteringar

GARAGE

Utvändigt

Markförhållanden	- Marken var snötäckt vid besiktningsstillfället.
Grundläggning	- Inget att notera.
Sockel	- Sockel var dold.
Fasad	- Färgsläpp och torrspäckor förekommer på fasad samt övriga träkonstruktioner.
Fönster och dörrar	- Fönster är i behov av underhåll.
Hängrännor/stuprör	- Svackor förekommer i hängränna. - Frostsprängningar förekommer i stuprör. - Stuprör leds ut nära sockel.
Tak	- Taktäckningen (trp 20) är inte anpassad för taklutningen (ca 5°). Detta innebär en ökad risk för läckage. - Taket har ett kort takutsprång, d.v.s. avslutas nära fasad.
Vind	- Underlagstaket/kondensskyddet består av träfiberskivor (Masonite). - Vindsutrymmet är besiktat från inspektionslucka.

Invändigt

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

I garaget var det mycket lösöre vid besiktningsstillfället.

Allmänt inomhus:

Garage	- Spräckor och färgsläpp förekommer på betonggolv.
--------	--



Fortsatt teknisk utredning

Köpare kan begära fortsatt teknisk utredning för att klarlägga om risk för väsentligt fel som besiktningsteknikern antecknat under redovisade risker finns eller inte. En fortsatt teknisk utredning ingår inte i överlåtelsebesiktningen. En sådan utredning kan beställas särskilt. En fortsatt teknisk utredning förutsätter fastighetsägarens uttryckliga medgivande.



Bilaga 1 – Okulär elinstallationskontroll

Vem ansvarar för elsäkerheten?

Alla bostäder har en elanläggning, som i sin tur har en innehavare. Det är innehavaren som ansvarar för att elanläggningen är säker. Ansvaret innebär bland annat att regelbundet kontrollera anläggningen och hålla koll på vilka lagar och regler som gäller. Innehavaren är skyldig att se till att anläggningen är så utförd och hålls i ett sådant skick att den ger nödvändig säkerhet för personer, husdjur och egendom.

För att klara sin uppgift skall innehavaren utöva tillsyn av anläggningen med hjälp av en behörig fackman både fortlöpande och periodiskt. Med "Innehavare" menas en person som genom till exempel arrende, hyresavtal, kontrakt, servitut eller köp disponerar över en elanläggning.

Uppdragets omfattning

Bedömningar och rekommendationer grundar sig på säljarens uppgifter och allmänt kända åldersmässiga avskrivningar på elinstallationer. Besiktningsförrättaren har i allmänhet större erfarenhet av elinstallationer än en husköpare/ägare. Några undersökningar i form av isolationsmätningar eller andra mätningar av elsystemet utförs inte.

När uppgifter inhämtas angående elsystemet i fastigheten vilka frångår normal funktion ska elektriker/fackman anlitas. Dessa typer av undersökningar kräver i allmänhet besiktningsmän med särskild behörighet för respektive installation. Undertecknad besiktningsstekniker har inte el-behörighet. Besiktningsmeknikern ansvarar inte för riktigheten i lämnade upplysningar.

Information om elanläggningen

Anläggningens ålder:	Från 1985.
Övriga upplysningar:	--
Iakttagelser:	Vid stickprovsmässig funktionskontroll av jordade el-uttag noterades avvikelse på el-uttag i dusch/wc 1. Ej ansluten el-kabel för tidigare badrumsskåp finns i wc på övre plan.
Slutsats och rekommendationer:	Vid renoveringar ska äldre delar av el-anläggningen bytas ut. Det rekommenderas att behörig elektriker kontrollerar och åtgärdar el-uttaget i dusch/wc 1.



Bilaga 2 – Okulär kontroll av vatten & avlopp

Bedömningar och rekommendationer grundar sig på säljarens uppgifter, allmänt kända ålders- och/eller försäkringsmässiga avskrivningar och/eller andra uppenbara indikationer på fel. Besiktningsförrättaren har i allmänhet större erfarenhet av installationer för vatten- och avlopp, än en normalt bevandrad husköpare/ägare, i detta fall redovisas därför bedömningar och eventuella rekommendationer avseende denna installation. Några undersökningar i form av mätningar eller asbestinventeringar utförs inte av besiktningsförrättaren. Dessa typer av undersökningar kräver i allmänhet fackman med särskild specialistkunskap för respektive installation.

Ett upprättat utlåtande för tilläggsuppdraget okulär kontroll av vatten och avlopp är att betrakta som en nyttig tilläggsinformation. Den innebär inte att besiktnings teknikern garanterar funktion eller att installationen inte är i behov av en översikt, underhåll, uppgradering eller reparation. För att säkerställa detta krävs en utredning av en behörig fackman. Besiktnings teknikern ansvarar inte för riktigheten i lämnade upplysningar.

Information om byggnadens vatten och avlopp

Anläggningens ålder:	Från 1985.
Vattenförsörjning:	Kommunalt.
Typ av avlopp:	Kommunalt.
Övriga upplysningar:	Nuvarande ägare stänger av vatten till garaget vid inkommande vatten i dusch (f.d. tvättstuga). Avloppsränna i garage leds ut i dagvattenbrunn.
Iakttagelser:	Äldre avloppsrör och golvbrunnar av gjutjärn finns i källare. Konsol finns ej till inkommande vatten i dusch (f.d. tvättstuga).
Slutsats och rekommendationer:	Vid renoveringar ska äldre VA-delar bytas ut. Det rekommenderas att VVS-installatör monterar en konsol till inkommande vatten.



Bilaga 3 – Fuktmätning

Mätning

Information från uppdragsgivare:	Ingen information lämnades.
Utförande:	Stickprovsmässiga mätningar har utförts på grundkonstruktionen och på delar av övriga stomkonstruktionen i huvudbyggnaden. Mätningarna kan ej garantera en riskfri konstruktion. Mätningen utfördes med Protimeter Surveymaster samt Testo 605i.
Information:	Fuktigheten ändras över året på grund av årstid och temperatur. Sommartid är det som fuktigast i krypgrunden och källaren. Under vinterhalvåret är det som fuktigast på vinden. Vid långvarigt regn/ snösmältning kan ofta förhöjd lokal fuktighet noteras. Luftfuktighet (RF) Luftens fuktighet mäts i relativ fuktighet (% RF). RF är enkelt uttryckt ett mått på hur mycket vatten som luften innehåller vid en viss temperatur. Vid 100 % RF är luften mättad och fukten fälls ut i form av små vattendroppar. Men redan vid 60 % RF korroderar stål, vid 70 % -75 % RF finns det risk för mikrobiell tillväxt (mögel). I Sverige ligger medelvärdet för utomhusluften över året runt 80 % RF. Fuktkvot (FK) Ett materials fuktighet, t.ex. en regel eller en vindskiva, mäts oftast i fuktkvot (FK). FK är ett mått på förhållandet mellan fuktinnehåll i kg och mängden torrt material i kg. Vid fuktkvoter överstigande 17 % i gran och furuvirke finns det risk för mikrobiell tillväxt (mögel).



Bilaga 4 – Fuktmätning resultat

Resultat

Källare: (yttervägg)	Utreglad väggkonstruktion: grundmur – träreglar – panel. Mätpunkt 1, tvättstuga mot ytterhörn: RF uppmättes till 50% vid 11°C. Mätpunkt 2, sovrum 1 mot ytterhörn: RF uppmättes till 55% vid 11°C.
Fuktkvotsmätning: (vinden)	Nockvind bostadsbyggnad: Fuktkvoten uppmättes i underlagstak och takstolar närmast inspektionslucka till 14%. Vindsutrymme garage: Fuktkvoten uppmättes i takbjälkar närmast inspektionslucka till 14%.
Bilder Första bilden är tagen i bostadsbyggnadensnockvind. Andra bilden är tagen i garagets vindsutrymme.	
Slutsats och rekommendationer:	Inga förhöjda fuktvärden uppmättes i ovan nämnda konstruktioner. För övriga anmärkningar se protokoll.



Villkor för Överlåtelsebesiktning.

Förklaring

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

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

Syfte för köpare

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

Slutsatserna redovisas i ett besiktnings-utlåtande. Besiktningen ersätter inte köparens undersökningsplikt enligt Jordabalken, utan utgör en del av undersökningsplikten.

Syfte för säljare

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

Slutsatserna redovisas i ett besiktningsutlåtande och används som underlag för försäljningen/överlåtelsen. Besiktningsutlåtandet kan även ligga till grund för eventuell dolda fel-försäkring.

Överlåtelsebesiktningens omfattning

Uppdragsbekräftelse

Innan besiktningstillfället mottar uppdragsgivaren besiktningsvillkoren där överlåtelse-besiktningens omfattning framgår.

Uppdragsgivaren är skyldig att läsa igenom och tillgodogöra sig informationen uppdragsbekräftelsen och bifogade villkor.

Uppdragsgivaren anses ha godkänt informationen i uppdragsbekräftelsen samt besiktningsvillkoren i förbindelse med att besiktningen är utförd.

Handlingar och information

Om Besiktningsteknikern får ta del av information/handlingar och övriga upplysningar om Fastigheten, som är väsentliga för besiktningen, så noteras dessa i besiktningsutlåtandet. I uppdraget ingår inte att kontrollera riktigheten i lämnade uppgifter.

Okulär besiktning

Besiktningen är okulär och inkluderar enbart de delar som framgår av besiktningsvillkoren.

Besiktningen omfattar Fastighetens huvudbyggnad och i förekommande fall vidbyggd del av huvudbyggnaden såsom förråd, carport eller garage samt den mark som anses ha byggnadsteknisk betydelse. Andra eventuella byggnader på fastigheten ingår enbart om detta framgår av uppdragsbekräftelsen.

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



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

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

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

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

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

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

I besiktningsuppdraget ingår inte energideklaration, miljöinventering, undersökningar som kräver ingrepp i Fastigheten, provtryckning, radonmätning, fuktmätning eller annan mätning. Överlåtelsebesiktningen gäller förhållandena vid tiden för besiktningen.

I överlåtelsebesiktningen ingår inte att lämna några kostnadskalkyler.

Besiktningsuppdraget är slutfört när besiktningsutlåtandet har skickats till Uppdragsgivaren.

Besiktningsutlåtande

I besiktningsutlåtandet redovisas de fel som har någon betydelse för bedömningen av Fastighetens skick. Mindre defekter och notering om estetiska förhållanden redovisas normalt inte. Besiktningsteknikern tar hänsyn till Fastighetens skick, ålder, konstruktion, normalt skick hos likvärdiga fastigheter samt förhållandena vid tiden för besiktningen. Man bör räkna med att en äldre byggnad normalt har fler fel än en nyare byggnad samt inte alltid uppfyller moderna krav.

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

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

Besiktningsutlåtandet ersätter inte köparens undersökningsplikt enligt jordabalken.

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

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

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

Redovisade risker

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

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

Fortsatt teknisk utredning

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

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

Tilläggsuppdrag

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

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

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

Slutsatserna av tilläggsuppdraget redovisas i besiktningsutlåtandet eller i separat utlåtande.



Okulär kontroll av el- och va-installationer

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

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

I uppdraget ingår inte några mätningar/provtagningar av el- och vatten/avlopp eller undersökningar såsom till exempel isolationsmätning, inspektion med avloppskamera etcetera. Om Besiktningsteknikern bedömer att något frångår normal funktion lämnas rekommendation om vidare utredning med behörig fackman som har särskild kompetens inom respektive område. Undertecknad Besiktningstekniker har inte behörighet i ovan nämnda installationer.

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

Fuktindikering

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

Fuktmätning

Fuktmätning kan beställas som tilläggsuppdrag i syfte att upptäcka fuktnrelaterade skador. Kontrollen kan innebära att Besiktningsteknikern behöver göra ingrepp i Fastigheten. Om möjligt utförs ingreppen i Fastigheten där de inte syns eller kan döljas. Antalet ingrepp beslutas av Besiktningsteknikern på plats. Besiktningsteknikern ansvarar inte för återställande efter ingrepp eller för eventuella följdskador.

Kontrollen utförs i riskkonstruktioner, till exempel vind, grundläggning, källare och uppreglade eller flytande golvkonstruktioner eller vid behov.

Besiktningsteknikern mäter relativ fuktighet (RF) och/eller fuktkvot (FK).

Kontrollen är stickprovsmässig, vilket innebär att det kan finnas högre fuktvärden på andra ställen

än där mätningen görs. Därmed kan mätningen inte garantera en riskfri konstruktion.

Radonindikering

Radonindikering kan beställas som tilläggsuppdrag i syfte att få en indikation på radongashalten i byggnaden.

Uppdraget utförs med mätinstrument som står utplacerade i huvudbyggnaden under en viss tid.

Resultatet är en indikation och besiktningsmannen har inget ansvar för resultatets riktighet. Radonindikeringen ger inget årsmedelvärde, vid förhöjda värden rekommenderas en långtidsmätning.

Kostnadsuppskattning av åtgärder

Kostnadsuppskattning kan beställas som tilläggsuppdrag i syfte att få en kostnadsbild över kritiska åtgärder i Fastigheten. Kostnaden för åtgärderna är uppskattade och Besiktningsteknikern har inget ansvar för uppskattningarna. Åtgärderna förutsätter vidare att behörig entreprenör anlitas och kostnaderna kan variera beroende på materialval samt val av entreprenör.

Åtgärderna avser inte ingrepp av estetisk karaktär utan endast utifrån besiktnings-utlåtandets noterade risker/brister.

Areamätning

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

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

Besiktningsteknikern ansvar

Besiktningsteknikern är endast ansvarig för uppdraget gentemot Uppdragsgivaren.

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

Besiktningsteknikern är inte skyldig att utföra undersökningar i överlåtelsebesiktningen som kan innebära personlig fara.

Det är besiktnings-teknikern som avgör i varje enskilt fall om undersökningen kan utföras på ett säkert sätt.



Besiktningsteknikerns ansvar är dock begränsat enligt nedanstående villkor.

Besiktningsteknikerns skadeståndsskyldighet är begränsad till det lägsta av följande belopp

a) 15 prisbasbelopp enligt lagen allmän försäkring vid den tidpunkt då avtal om överlåtelsebesiktning träffades.

b) Den ersättning som Uppdragsgivaren i förekommande fall utgett och varit skyldig att utge till annan till följd av fel i besiktningsutlåtandet.

c) Skillnaden mellan fastighetens värde vid överlåtelse tillfället med respektive utan fel i besiktningsutlåtandet.

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

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

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

Besiktningsteknikern är skyldig att inneha en 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

