





Överlåtelsebesiktning

Överlåtelsebesiktning av fast egendom enligt jordabalken för säljare.

Rålandsberg 240, Ellös

Denna besiktning har genomförts på uppdrag av säljaren enligt de förutsättningar som framgår av "Villkor Överlåtelsebesiktning". Om du som köpare önskar överta den juridiska rätten till besiktningsutlåtet och samtidigt uppfylla en del av din undersökningsplikt, är du välkommen att kontakta Besiktningsföretaget för genomförande av en köpargenomgång. En köpargenomgång ger samma ansvarsförhållanden och har samma villkor som en fristående överlåtelsebesiktning för köpare.





Innehållsförteckning

Objekt	3
Byggnadsbeskrivning	4
Handlingar och information	5
Okulär besiktning – förklaringar	6
Noteringar	7
Redovisade risker	9
Fortsatt teknisk utredning	9
Bilaga 1 – Okulär elinstallationskontroll	10
Bilaga 2 – Okulär kontroll av vatten & avlopp	11
Bilaga 3 – Fuktmätning	12
Bilaga 4 – Fuktmätning resultat	13



Objekt

Adress

Objektsadress:	Rålandsberg 240, 47493 Ellös
Fastighetsbeteckning:	LEBY 1:32
Besiktning:	BAS + Fuktmätning
Uppdragsnummer:	13164
Fastighetsägare:	Johan Bergström
Besiktningstekniker:	Besiktningstekniker: Filip Wennesjö Mail: Filip@besiktningsforetaget.se Mob: 0738-232214
Besiktningsdag:	2024-06-18
Övriga närvarande:	Johan Bergström Lotta Sandqvist
Väderlek:	Halvklart, 17 grader



Byggnadsbeskrivning

Objekt

Byggnadsår/ Ombyggnadsår:	1977.
Grundkonstruktion:	Krypgrund.
Byggnadstyp:	1-plans villa.
Stomme material:	Reglestomme.
Takkonstruktion:	Sadeltak belagt med betongpannor. På ett underlagstak av råspont, takpapp samt läkt.
Värmesystem:	Luft/luftpump samt direktverkande el.
Ventilation:	Självdrag.
Fönster:	2-glas samt 3-glas isolerfönster.
Fasad:	Liggande träpanel samt tegel.
Hängrännor och stuprör:	Plåt.
Terrängförhållande:	Trädgårdstomt.



Handlingar och information

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

Lämnade handlingar:

Information från säljare
och upplysningar om fel i
fastigheten:

Våtrumsintyg

- Nuvarande ägare tillträdde? 2018
- Har det förekommit någon vattenskada i huset? Ja, 2018 ett läckage under diskhon i köket. Skadan åtgärdad.
- Har det varit stopp i avloppen? Nej
- Har det utförts stambyte? 2018, Utvändigt till brunn med nytt reningsverk.
- Är huset omdränerat? Nej
- Är elledningar utbytta i huset? Delvis, ny central med automatsäkringar, i kök, badrum samt ett sovrum.
- Är taket omlagt? Nej
- Är radonmätning utförd? Nej
- Kan man hålla värmen i hela huset vintertid? Ja
- Har ni känt någon konstig lukt i huset under tiden ni bott här? Nej
- Finns ritningar på huset? Nej
- Känner ni till om det finns några sprickor eller sättningar i huset? Nej
- Finns alla servitut och bygglov? Ja
- Finns våtrumsdokumentation/kvitton/materialspecifikation? Ja



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.

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

Markförhållanden:	- Växtligheter förekommer tätt inpå huskroppen. Se riskanalys 2.
Grundläggning:	- Inget att notera.
Sockel och utvändiga trappor:	- Inget att notera.
Fasad:	- Altanen vid entrén är byggd dikt an fasaden. - Färgflagor förekommer lokalt på träpanelen. - Träpanelen på den västra sidan har lokala rötskador. - Luft/luftpumpens aggregat vatten leds ej bort från huskroppen. Se riskanalys 3 & 4.
Fönster och dörrar:	- Fastighetens fönster är i behov av underhåll. - Torrspäckor samt färgflagor noterades. - Färgsläpp förekommer generellt i fönsterbleck. - Tröskelbleck saknas i altan samt entrédörr. Se riskanalys 5 & 6.
Pannrum	- Otätheter förekommer i golvet. Se fortsatt teknisk utredning 1.
Hängrännor/stuprör:	- Läckage förekommer i hängrännor. - Lövsilar är monterade i hängrännorna vilket orsakar stopp. - Hängrännor behöver rensas. - Alla stuprör är ej anslutna till markledningar. Se riskanalys 7.
Tak:	- Färgsläpp förekommer på samtliga av takets plåtarbeten. - Fogsläpp noterades i skorstenen. - Nocktätning saknas. - Nockpannor är ej fastmonterade. - Vindskiva samt vindskiveplåt är skadade på den nordvästra gaveln. - Takpannor samt underlagspapp visar tecken på åldersslitage. Se riskanalys 8.



Vind:	- Spillning från gnagare förekommer på vinden. - Missfärgningar samt mikrobiell påväxt förekommer i anslutning till murstocken. - Mikrobiell påväxt noterades lokalt på underlagstaket. - Se bilaga 4.
-------	---

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.

Ventilationen i fastigheten upplevs undermålig. Se riskanalys 1.

Krypgrund:

Nordöst	- Markytan består av berg samt matjord och är delvis täckt med plast. - Läckage förekommer från tvättstugan. - Salt och kalkutfällningar förekommer i grundmurar. - Se bilaga 4. Se fortsatt teknisk utredning 1 & 2.
Sydväst	- Markytan består av berg samt matjord och är delvis täckt med plast. - Salt och kalkutfällningar förekommer i grundmurar. - Stora vattenansamlingar förekommer på flera punkter i grunden. - Se bilaga 4. Se fortsatt teknisk utredning 2.

Entréplan:

Hall	- Inget att notera.
Tvättstuga	- Utrymmet är av äldre snitt. - En avvikande doft förekommer i utrymmet. - Klämringen saknas i golvbrunnen. - Otätheter noterades i anslutning till klämringen. Se fortsatt teknisk utredning 1.
Sovrum nordost	- Inget att notera.
Badrum	- Inget att notera.
Vardagsrum	- Missfärgning förekommer i anslutning till murstocken.



Kök	- Spillskydd saknas under diskho samt under kyl och frys.
Sovrum sydost	- Inget att notera.



Redovisade risker

1. Självdragsventilation är den vanligaste och äldsta typen av bostadsventilation. Principen bygger, enkelt uttryckt, på att den stigningskraft som sker då uppvärmd luft stiger upp igenom ventilationskanaler ut ur bostaden (frånluft) ger ett undertryck och ny luft fylls på genom ventiler eller otätheter (tilluft). Självdragsventilation är väderberoende och fungerar bäst vid den kallare årstiden då skillnaden mellan inne- och utetemperatur är som störst. En vanlig brist i hus med självdragsventilation är att tilluften är underdimensionerad vilket innebär att även frånluftsflödet blir litet. En generell rekommendation är att ha en tilluftsventil i "rena" utrymmen som sovrum, allrum och vardagsrum. Förstärk därefter självdraget med frånluftsfläktar i "orena" utrymmen som bad, tvätt och toalett. Moderna frånluftsfläktar har ofta ett konstant grundflöde som förbättrar luftomsättningen i bostaden.
2. Planteringar/växtlighet mot fasaden skall generellt undvikas mot husfasaden då dessa ökar fuktbelastningen på grund och fasad samt (beroende på omfattning) också kan påverka vind och tak negativt. Dessa brister kan medföra risk för fuktrinrängning i konstruktioner som i sin tur kan leda till fukt, mögel och/eller rötelaterade skador på anslutande konstruktioner.
3. Träfasad direkt mot mark eller annan konstruktionsdel (altan) kan öka fuktbelastningen på fasaden. Dessa brister kan medföra risk för fuktrinrängning i konstruktioner som i sin tur kan leda till fukt, mögel och/eller rötelaterade skador.
4. Fasadpanelen är i behov av målning/underhåll. Fasadbeklädnad och träkonstruktioner där målningsbehov finns riskerar att få fukt- och rötskador på grund av sämre vattenavvisande förmåga.
5. Otätheter i anslutningar kring fönster och dörrar medför risk för fuktrinrängning och fukt, mögel och/eller rötelaterade skador på bakom/underliggande konstruktioner.
6. Avsaknad av tröskelbleck medför att det finns risk för att vatten kan rinna in och orsaka mikrobiella skador (angrepp av mikroorganismer) på tröskel och/eller i kringliggande vägg och bjälklag.
7. Stuprör som ej är anslutet till markledning kan medföra en ökad fuktbelastning på grundmur/sockel med fuktelaterade skador som möjlig följd.
8. Takpannor och underlagspapp har enligt vår bedömning en begränsad teknisk livslängd. Eftersom husets takpapp är äldre har det ett minskat motstånd mot vattengenomträngning. Detta i sin tur kan leda till fuktelaterade skador på underliggande konstruktioner som möjlig följd.

Samtliga listade risker noterade i protokollet samt när den tekniska livslängden passerat sin åldersgräns, kan ge upphov till fukt, mögel, röta och elak lukt.

En "Avvikelse" kan innebära att man inte tagit hänsyn till branschregler men kan också innebära ovan risker.

Fortsatt teknisk utredning

1. I tvättstugan så har läckage från golvvattenbrunn pågått under en förmodad lång tid vilket har resulterat i fuktskador i bjälklaget. För att säkerställa skadans omfattning så krävs att man öppnar upp bjälklag. Min rekommendation är att tvättstugan renoveras och inte används förens detta är gjort. Kontakta sakkunnig fackman för en vidare inspektion.
2. Problem med krypgrunder uppstår vanligtvis när varm luft under sommaren ventileras in i grunden där den snabbt kyls ner och medför högre luftfuktighet, och i värsta fall kondens. I denna miljö finns risken att mikroorganismer, det vill säga mögel, bakterier och rötsvampar utvecklas. Tillförs det ytterligare fukt i grunden, exempelvis via vatten som läcker in och fukt från mark och grundmurar, ökar risken för tillväxt. Tillväxten av mikroorganismer riskerar också att framhåva lukt som kan spridas till boendemiljön. Vattensamlingarna som noterats i grunden är över det normala och behöver åtgärdas för att säkerställa en fortsatt stabil grundläggning i fastigheten. Kontakta sakkunnig fackman för ett vidare utlåtande samt tillvägagångsätt för att åtgärda bristerna.

Köpare kan begära fortsatt teknisk utredning för att klarlägga om risk för väsentligt fel som besiktnings teknikern 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 besiktningsman har inte elbehörighet. Besiktningsmannen ansvarar inte för riktigheten i lämnade upplysningar.

Information om elanläggningen

Anläggningens ålder:	- 2020.
Övriga upplysningar:	- Elen är utbytt i större delar av huset, inte hela.
Iakttagelser:	- Elen till minireningsverket är ej färdigställd.
Slutsats och rekommendationer:	- Inga större fel eller brister kunde noteras under besiktningen.



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 tilläggsuppgiftet okulär kontroll av vatten och avlopp är att betrakta som en nyttig tilläggsinformation. Den innebär inte att besikningsteknikern 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. Besikningsteknikern ansvarar inte för riktigheten i lämnade upplysningar.

Information om byggnadens vatten och avlopp

Anläggningens ålder:	- 2017.
Vattenförsörjning:	- Egen brunn.
Typ av avlopp:	- Minireningsverk.
Övriga upplysningar:	- Vid kraftigt regn under längre tid så kan vattnet i brunnen missfärgas en aning.
Iakttagelser:	- Avloppsdragningar i krypgunden är ej upphängda.
Slutsats och rekommendationer:	- Inga större fel eller brister kunde noteras under besiktningen.



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 kryppgrunden 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 faller 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

Krypgrund nordväst	- Mätning gjordes i den norra syllen. Förhöjda värden påvisades. 26,4% FK (Bild 4). - Mätning gjordes i bärlinan i mitten av grunden. Förhöjda värden påvisades. 29,1% FK (bild 3).
Krypgrund sydväst	- Mätning gjordes i den nora syllen. Förhöjda värden påvisades. 25,1% FK (Bild 2). - Mätning gjordes i bärlinan i mitten av grunden. Förhöjda värden påvisades. 22,5% FK (bild 1)
Vind	- Inga förhöjda värden påvisades. Under 14% FK i underlagstak samt takstolar.
Bilder	

Slutsats och rekommendationer:

Se fortsatt teknisk utredning 2.



Teknisk livslängd

Olika konstruktioner och olika material har olika lång livslängd. En kombination av material kan ge både längre och kortare livslängd och i tabellen nedan har vi listat ungefärliga livslängder för en del standardkonstruktioner/material. Om besiktnings teknikern inte har gjort någon notering under en viss punkt utan hänvisat till "Inget att notera som avviker från vad som anses normalt för konstruktionen eller normalt åldersslitage" kan det innebära att konstruktionen på sikt bör bytas även om det vid besiktningsstillfället inte hittades/påtalades några uppenbara brister. Ett typexempel är ett badrum som är äldre än sin beräknade livslängd, men som kan se fräscht ut. Nämnvärt är också att man inte kan reklamera en konstruktion eller material vars livslängd är utdömt/ uppnått.

Konstruktionsdel	Livslängd	Konstruktionsdel	Livslängd
Elvärmeslingor i golv	25 år	Takpapp låglutande/platta konstruktioner	20 år
Elvärmeslingor i våtutrymme	30 år	Gummiduk låglutande/platta konstruktioner	30 år
Vattenburna slingor i golv	30 år	Takpapp under takpannor av betong, tegel	30 år
Plastmatta i våtrum	20 år	(Takpannor av betong/tegel)	(30 år)
Tätskikt under klinker/kakel i våtutrymme	30 år	Korrugerad takplåt med underliggande papp	35 år
Tätskikt i golv/vägg av typ tunn dispersion utfört under 1980-tal/i början av 1990-talet	15 år	Bandfalsad plåt, falsad plåt med underliggande papp	35 år
Typgodkänd våtrumsmatta (plast) som tätskikt under klinker/kakel		Asbestcementskivor/eternitskivor	30 år
* utfört före 1995	20 år	Plåtdetaljer (runt skorstenar, ventilation etc.)	35 år
* utfört efter 1995	30 år	Hängrännor/stuprör	25 år
Våtrumstapeter väggar	15 år	Skorsten (renovering/ommurning skorstenstopp, tätning rökkanaler)	40 år
Avloppsledningar	50 år	Nytt undertak – invändigt	40 år
Värmeledningar kall-/varmvattenledningar	50 år	Tätskikt (t ex asfaltsbaserade tätskikt)	35 år
Avloppstank	30 år	Plåt	35 år
Betongbalkonger (armering, betong exkl. tätskikt)	50 år	Målning fönster/dörrar	10 år
Träpanel (byte)	40 år	Målning/tapetsering etc.	10 år
Träpanel (målning)	10 år	Parkettgolv/trägolv (byte)	40 år
Tegel	Ej byte	Parkettgolv/trägolv (slipning)	15 år
Puts – tjockputs 2cm (renovering/omputsning)	30 år	Laminatgolv (gäller ej om det utsatts för fukt)	20 år
Asbestcementplattor (eternitplattor)	30 år	Klinkergolv	Ej byte
Isolerglasfönster (blir otäta med tiden)	25 år	Plastmatta på golv (ej våtrum)	15 år
Byte fönster	40 år	Köksluckor, bänkskivor, köksinredning	30 år
Byte dörrar (inne/ute)	35 år	Snickerier och inredning (t ex lister). Ej kök	40 år



Villkor för Överlåtelsebesiktning

Förklaring

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

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

Syfte för köpare

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

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

Syfte för säljare

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

Slutsatserna redovisas i ett besiktningsutlåtande och används som underlag för försäljningen/överlåtelsen. Besiktningsutlåtandet kan även ligga till grund för eventuell 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 i 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. Utvändig 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 Besiktnings teknikern.

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 uppdragsbekaäftelsen så ingår inte kontroll eller ansvar för installationer såsom värme, vatten, el, sanitet, maskinell utrustning, mekanisk ventilation, 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 åtgärdsförslag eller 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. Besiktnings teknikern 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 besiktnings teknikern att det finns påtaglig risk för att Fastigheten har väsentliga fel redovisas detta i besiktningsutlåtandet.

Besiktnings teknikern 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 besiktnings teknikern 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 Besiktnings teknikern 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 uppdragsbekaäftelse eller i en separat uppdragsbekaäftelse.

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 uppdragsbekaäftelsen ingår okulär kontroll av el- och va-installationer i överlåtelsebesiktningen.

Besiktnings teknikerns 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 Besiktnings teknikern bedömer att något frångår normal funktion lämnas rekommendation om vidare utredning med behörig fackman som har särskild kompetens inom respektive område. Undertecknad Besiktnings teknikern har inte behörighet i ovan nämnda installationer.

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

Fuktindikering

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

Fuktmätning

Fuktmätning kan beställas som tilläggsuppdrag i syfte att upptäcka fuktrelaterade skador. Kontrollen kan innebära att Besiktnings teknikern behöver göra ingrepp i Fastigheten. Om möjligt utförs ingreppen i Fastigheten där de inte syns eller kan döljas. Antalet ingrepp beslutas av Besiktnings teknikern på plats. Besiktnings teknikern 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.

Besiktnings teknikern 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 Besiktnings teknikern har inget ansvar för uppskattningarna. Åtgärderna förutsätter vidare att behörig entreprenör anlitas och kostnaderna kan variera beroende på materialval samt val av entreprenör.

Åtgärderna avser inte ingrepp av estetisk karaktär utan endast utifrån besiktningsutlåtandets noterade risker/brister.

Areamätning

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

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

Besiktnings teknikern ansvar

Besiktnings teknikern är endast ansvarig för uppdraget gentemot Uppdragsgivaren.

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

Besiktnings teknikern 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.

Besiktnings teknikerns ansvar är dock begränsat enligt nedanstående villkor.

Besiktnings teknikerns 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 Besiktnings teknikern inte skyldig att ersätta.

Om Besiktnings teknikern utför tilläggsuppdrag i anslutning till överlåtelsebesiktningen skall begränsningen i Besiktnings teknikerns skadeståndsskyldighet omfatta även skada på grund av fel i tilläggsuppdraget.

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

Besiktnings teknikern är skyldig att inneha en giltig konsultansvarsförsäkring.

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

Vem har rätt till besiktningsutlåtandet

Besiktnings teknikern har äganderätten till besiktningsutlåtandet. Uppdragsgivaren får endast nyttja utlåtandet enligt avtalat ändamål.

Uppdragsgivaren får inte överlåta nyttjanderätten till besiktningsutlåtandet utan Besiktnings teknikerns godkännande.

Sker överlåtelse utan godkännande har Besiktnings teknikern 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 Besiktnings teknikern 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 Besiktnings teknikerns uppdrag skall meddelas till Besiktnings teknikern snarast. Reklamationen måste vara skriftlig, innehålla en tydlig redogörelse för felet/bristen samt innehålla ett ekonomiskt anspråk. Besiktnings teknikern 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 Besiktnings teknikern, kan Besiktnings teknikern kräva att Uppdragsgivaren betalar eller om dröjsmålet bedöms som ett väsentligt avtalsbrott, häva uppdragsavtalet.

