





Överlåtelsebesiktning

Överlåtelsebesiktning av fast egendom enligt jordabalken för säljare.

Vårdkaseberg 15, 434 98 Kungsbacka

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





Besiktningsteknikerns tankar i korthet

Befintlig fastighet uppvisar merparten normala och förväntade anmärkningar i relation till ålder/ underhåll/ byggnadsätt.

De noteringar som finns i protokollet bör i första hand ses som förebyggande och informativa, men prioritet bör ligga på bostadens grundkonstruktioner.

Har man som köpare inte deltagit vid besiktning rekommenderas att en avtalad/ bokad besiktningsgenomgång av utlåtandet görs med undertecknad. Denna genomgång bokas via mäklaren.

För att bilda sig en samlad uppfattning av bostaden är det viktigt att hela protokollet läses igenom.

Med vänlig hälsning

Andreas Magnusson, Besiktningföretaget AB

Certifierad Energiexpert & Besiktningstekniker



Innehållsförteckning

Objekt.....	2
Byggnadsbeskrivning	3
Handlingar och information	4
Okulär besiktning – förklaringar	5
Noteringar	6
Bilaga 1 – Okulär elinstallationskontroll	9
Bilaga 2 – Okulär kontroll av vatten & avlopp.....	10
Bilaga 3 – Fuktmätning	11
Bilaga 4 – Radonindikation	12
Bilaga 5– Areauppmätning	13

Objekt

Adress

Objektsadress:	Vårdkaseberg 15, 434 98 Kungsbacka
Uppdragsnummer:	12527
Fastighetsbeteckning:	Hanhals 3:29
Besiktning:	EXTRA
Besiktningstekniker:	Andreas Magnusson, Besiktningföretaget AB
Besiktningdag:	2024-03-25
Övriga närvarande:	Fastighetsägare Fastighetsmäklare
Väderlek:	Mulet, 6°C



Byggnadsbeskrivning

Objekt

Byggnadsår/ Ombyggnadsår:	1961/1993/2003
Byggnadstyp:	Friliggande villa
Grundkonstruktion:	Uteluftsventilerade kryppgrunder med bjälklag av organiskt material
Stomme material:	Trä
Värmesystem:	Direktverkande el med radiatorer, luft/luftvärmepump samt golvvärmeslingor. I tillbyggnad från 2003 är vattenburen golvvärme monterad som drivs via elpatron. I övrigt finns eldstäder.
Ventilation:	Självdagsventilation
Fönster:	3-glas isolerfönster
Fasad:	Tegel samt träpanel
Hängrännor och stuprör:	Plåt
Takkonstruktion:	Sadeltak med betongpannor på ett underlag av läkt, papp & råspont
Terrängförhållande:	Trädgårdstomt



Handlingar och information

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

Uppgifter om utförda renoveringar:

- Nuvarande ägare tillträdde 2005
- 1993 Byggs fastigheten till mot öst med kök, våtrum samt sovrum och ovanliggande våningsplan.
- 2003 Byggs fastigheten till mot väst med vardagsrum, badrum samt ovanliggande våningsplan
- 2008 Renoveras tvättstugan efter vattenskada
- 2014 Läggas makadam och markplast i kryppgrundsdel från -93
- 2021 Målas fasaden om

Information från säljare och upplysningar om fel i fastigheten:

- Har det förekommit någon vattenskada i huset?
- *Ja, 2008.*
- Har det varit stopp i avloppen?
- *Ja 2023, pga dålig tömning.*
- Har det utförts stambyte?
- *Vet ej.*
- Är huset omdränerat?
- *Nej.*
- Är elledningar utbytta i huset?
- *Elen har troligen blivit utbytt i samband med om-/tillbyggnader.*
- Är taket omlagt?
- *Ja, i samband med tillbyggnad byggdes ny takkonstruktion över ursprunglig del från 1961.*
- Är radonmätning utförd?
- *Nej. Indikering utförs i samband med besiktning, se Bilaga 4.*
- 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?
- *Planskiss finns.*
- Känner ni till om det finns några sprickor eller sättningar i huset?
- *Nej.*
- Finns alla servitut och bygglov?
- *Ja.*
- Finns våtrumsdokumentation?
- *Nej.*
- Känner du till om det förekommer någon invasiv växtlighet på fastigheten?
- *Nej.*
- Har eldstaden blivit löpande sotad och kontrollerad?
- *Kaminen i vardagsrummet är kontrollerad. Eldningsförbud föreligger på kakelugnen. Vedspisen har inte blivit kontrollerad på senare tid.*
- Finns det några fel/ brister som du känner till?
- *Hajompartiets låsning ska åtgärdas. Ena låsningen nertill till dubbeldörr vid entré är defekt. Trappan till entresolplan behöver stadgas upp. Elgolvvärme i kök och hall är inte använda på lång tid, men fungerar troligtvis.*



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, kryppgrund 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 besiktningsstillfället, 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:	<p>Marken lutar delvis mot huset.</p> <p>Den utvändiga marklutningen innebär risk för en ökad fuktbelastning på grundmur/ sockel.</p>
Grundläggning:	Uteluftsventilerad kryppgrund, se Bilaga 3
Sockel och utvändiga trappor:	<p>Mindre del växtlighet finns i anslutning till byggnaden.</p> <p>Med växtlighet nära byggnaden riskerar man en ökad fuktbelastning mot grunden, samtidigt som växternas rötter kan växa in i dräneringsledningar/ grundmuren.</p>
Fasad:	Fotbräda på fasaden är monterad dikt an grundmuren, vilket innebär en ökad risk för fuktuppsug.
Fönster och dörrar:	<p>Isolerglaskassetter är delvis äldre.</p> <p>Då kassetterna är äldre kan detta leda till att tätningarna mellan glasen blir otäta, vilket i sin tur kan leda till att kondens/ missfärgningar uppstår i kassetterna.</p> <p>Vidare föreligger underhållsbehov på altandörr i byggnadsdel från 2003.</p>
Hängrännor/stuprör:	Inget att notera.
Balkong:	Plåttaket under trallen är inte besiktningsbart då det inte finns löstagbara sektioner i trallen.
Tak:	<p>Takpappen på sadeltaket byggt -93 är äldre.</p> <p>Eftersom del av huset taktäckning är äldre kan pappen ha en nedsatt vattenavvisande funktion, vilket kan resultera i att vatten rinner ner i underliggande konstruktion.</p> <p>Vidare noteras svacka i takdelen från -93 samt så noteras att fotplåt inte finns monterad under takpannorna i takfoten.</p> <p>Lokalt har vissa pannor hamnat ur läge/ saknas, samt att nockbandstättning inte finns monterad under nockpannorna. Otätheterna innebär risk för att vatten kan rinna in i underliggande konstruktion.</p> <p>Kakelugnens skorsten har bristfälliga fogar samt saknar väderskydd, vilket innebär risk för att vatten kan rinna in i underliggande konstruktion.</p> <p>I övrigt noteras färgsläpp på vedspisens skorsten, målning rekommenderas samt så rekommenderas montage av väderskydd.</p>
Nockvind:	<p>Plåthuvar över spotlights är otäta.</p> <p>Risk finns att värme från spolights, beroende på typ av spotlight, kondenserar mot insidan av yttertakets vintertid.</p>



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	Tapetsläpp noteras mot ytterväggshörn, fuktindikering utan anmärkning utförd. Vidare noteras enstaka sprucken klinkerplatta.
Matplats	Inget att notera.
Kök	Fuktskydd finns ej monterat i diskbänksskåp samt under vitvaror. Montage av fuktskydd rekommenderas för att underlätta upptäckt av eventuella smygläckage.
Sovrum 1	Tilluftsventil saknas. Montage rekommenderas.
Tvättstuga	Rör genomföring finns i golv. Rör genomföringarna i golvet medför en ökad risk för fuktskador i händelse av större läckage i utrymmet. Vidare rekommenderas att vattenledning till tvättmaskin klamras mot väggen.
Matsal	Inget att notera.
Wc	Tätskiktssuppvik saknas vid tröskel.
Sovrum 2	Inget att notera.
Bad/ Wc	Våtrummet har äldre tätskikt samt så noteras att golvbrunnarna ligger för nära väggen (inom 200mm). Vidare noteras sprickor i klinkerplattor. Då våtutrymmet är äldre kan funktionen som innebär att ytskiktet/tätskiktet skall vara vattentätt, vara nedsatt. Detta kan leda till att vatten tränger igenom ytskiktet/tätskiktet med vattenskador i omkringliggande konstruktioner som följd. Vid renovering i utrymmet rekommenderas att behöriga fackmän kontaktas för att säkerställa att rådande branschregler och normer efterföljs samt så bör alltid bakomvarande konstruktioner kontrolleras efter eventuella skador.
Sovrum 3	Inget övrigt att notera.
Vardagsrum	Trappan till entresolplanet är bristfälligt monterad. Kontakta fackman för bedömning och åtgärd. Vidare noteras tapetsläpp i fönstersmyg i ett av de större fönsterna på övre delen mot baksida. Håll under uppsikt och skulle förändring ske bör orsak och omfattning utredas.



Övre plan i byggnadsdel från -93:

Hall	Inget att notera.
Sovrum 4	Inget att notera.
Sidovind 1 & 2	Inget att notera.

Övre plan i byggnadsdel från -03:

Entresolplan	Inget att notera.
Sovrum 5	Inget att notera.
Sidovind 3	<p>Mikrobiell påväxt finns på underlagstaket.</p> <p>Den upptäckta mikrobiella påväxten på underlagstaket indikerar att vinden tillförs varm och fuktig luft inifrån bostaden. För att komma till rätta med detta måste fuktillförseln inifrån bostaden minskas.</p> <p>Detta kan göras genom att ventilationen i bostaden förbättras samt att eventuella otätheter i vindsbjälklaget (tak/väggvinklar, taklucka mm.) tätas.</p>



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. Besiktningförrättaren 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. Besiktningsman ansvarar inte för riktigheten i lämnade upplysningar.

Information om elanläggningen

Anläggningens ålder:	Blandad ålder.
Övriga upplysningar:	Stickprovsmässig kontroll av jordade uttag utförd med anmärkning i spegelarmatur i bad/ wc.
lakttagelser:	Komplett gruppförteckning finns inte upprättad. Blandade uttag finns i vardagsrummet.
Slutsats och rekommendationer:	Det rekommenderas att behörig elektriker kontaktas för kontroll och åtgärd.



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. Besiktningförrättaren 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 besiktningförrättaren. 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 besiktningsteknikern 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. Besiktningsteknikern ansvarar inte för riktigheten i lämnade upplysningar.

Information om byggnadens vatten och avlopp

Anläggningens ålder:	Blandad ålder.
Vattenförsörjning:	Kommunalt vatten.
Typ av avlopp:	Eget avlopp.
Övriga upplysningar:	Pumpen till det egna avloppet behöver startas manuellt. Fastigheten kommer att anslutas till det kommunala VA-nätet, anslutningsavgiften bekostas av ägaren till fastigheten vid tidpunkten för anslutning.
lakttagelser:	Se kommentar beträffande golvbrunnar i Bad/ wc. I krypgrunden noteras att vattenledningar bitvis är bristfälligt isolerade.
Slutsats och rekommendationer:	Vid framtida renoveringar rekommenderas att behörig VVS-entreprenör kontaktas för uppdatering av VA enligt nu gällande branschnorm.



Bilaga 3 – Fuktmätning

Mätning

Utförande:	Stickprovsmässiga mätningar har utförts på grundkonstruktionen i huvudbyggnaden. Mätningarna kan ej garantera en riskfri konstruktion. Mätningen har utförts med BES Bollmann H-DI 3.10
Information:	<p>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.</p> <p>Vid långvarigt regn/ snösmältning kan ofta förhöjd lokal fuktighet noteras.</p> <p>Fuktkvot (FK)</p> <p>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. <u>Vid fuktkvoter överstigande 17 % i gran och furuvirke finns det risk för mikrobiell tillväxt (mögel).</u></p>

Resultat

Krypgrunder	<p>I kryppgrundsdel byggd 1961 noteras att bjälklagets undersida är täckt med cellplastisolering varpå syllar inte är okulärt åtkomliga. Vid fuktkvotmätning som utfördes i bärlina, uppmättes fuktkvoten till 23,0%. Under sovrum 3 noteras skadad bärlina samt så upplevdes en avvikande lukt i sovrummet.</p> <p>I kryppgrundsdel byggd 1993 noteras att skivmaterialen av asfaboard bitvis har släppt samt att det förekommer mikrobiell påväxt på skivorna. Vidare noteras att vatten lokalt är stående på markplasten. Vid fuktkvotmätning som utfördes i bärlina, uppmättes fuktkvoten till 25,0%.</p> <p>I kryppgrundsdel byggd 2003 noteras att grundmuren är synligt uppfuktad samt att förhöjda fuktindikationer påvisades, främst mot baksidan/ knuthörn mot väst. Vidare noteras att det saknas markplast i kryppgrundsdel under badrummet samt att det förekommer mindre del skräp på markytan. Vid fuktkvotmätning som utfördes i bjälklagets undersida uppmättes fuktkvoten till 24,6%.</p> <p>De uppmätta fuktkvotsvärdena i bjälklagets undersida samt övriga brister indikerar att grunden delar av året är så fuktig att mikroorganismer utvecklas. För att undvika detta så måste grundens klimat bli torrare, detta kan exempelvis göras genom installation av en s.k sorptionsavfuktare vars uppgift är att hålla luftfuktigheten på en så låg nivå att en tillväxt av mikroorganismer ej är möjlig.</p> <p>En vidare teknisk undersökning rekommenderas för att konstatera orsak och omfattning av brister i kryppgrundsdelarna.</p>
-------------	--

Bilder



Bilaga 4 – Radonindikation

Mätpunkt	Radonhalt Bq/m ³ (medelvärde)	Mättid	Gränsvärde Bq/m ³	Slutsats
Entréplan/ Hall	15	2h	200	Ingen åtgärd nödvändig
Entréplan/ Vardagsrum	18	2h	200	Ingen åtgärd nödvändig

Beskrivning av risk

Radon är en lukt och färglös ädelgas. 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%.



Bilaga 5– Areauppmätning

Samlad information om areauppmätning.

Förutsättningar	Ritningar saknas.
Uppmätning	Mått är tagna på plats med en Leica Disto D110.
Utförande	Fastigheten har mätts upp enligt SVENSK STANDARD SS 21054:2020 avseende bo- och biareor. Areor anges i m ² .
Resultat	Huset har en total boarea på: 216m ² +/- 3%. Varav: Entréplan har en boyta på 163m ² . Övre plan har en boyta på 53m ² .



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, ska beställaren inom fem arbetsdagar meddela besiktningsmannen vad som enligt beställarens uppfattning skall ändras i utlåtandet. Om sådant meddelande inte lämnats inom ovan angiven tid kan inte besiktningsmannen göras ansvarig för eventuella brister i utlåtandet, som på så sätt kunnat rättas.

Besiktningsmannen 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 besiktningsmannen 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 besiktningsmannen 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 försäkringskydd.

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

BESIKTNINGSFÖRETAGET AB

Andreas Magnusson

Andreas Magnusson

Besiktningstekniker/Certifierad energiexpert

Besiktningsföretaget AB

Växel: 010-18 20 250

andreas.magnusson@besiktningsforetaget.se

www.besiktningsforetaget.se



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 nås genom inspektionsluckor, dörrar och liknande. Även utvändiga ytor som fasader, tak och mark i den mån marken är av byggnadsteknisk betydelse besiktigas. Utvändig besiktning sker från mark, altan eller balkong. Yttertaket kontrolleras från mark, 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 badkarfront 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 besiktningens utlåtande. 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 besiktningens uppdrag. I besiktningens uppdrag ingår inte kontroll eller ansvar för vilken typ av växtlighet som förekommer på Fastigheten, inklusive eventuella invasiva arter eller andra växtarter. I besiktningens uppdrag 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.

Besiktningens uppdrag är slutfört när besiktningens utlåtande har skickats till Uppdragsgivaren.

Besiktningens utlåtande

I besiktningens utlåtande 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 besiktningens utlåtande kan normalt inte bedömas som dolda fel i Fastigheten eller göras gällande mot säljaren. Överlämnandet av besiktningens utlåtande till ev. köpare innebär inte heller att säljaren utfäster eller garanterar att Fastigheten har det skick som framgår av besiktningens utlåtande.

Besiktningens utlåtande ersätter inte köparens undersökningsplikt enligt jordabalken.

Besiktningens utlåtande 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 besiktningens utlåtande efter ev. åtgärder av noteringar. Uppdragsgivaren kan själv redovisa eventuella åtgärder av noteringar i en bilaga.

Besiktningens utlåtande 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 besiktningens utlåtande.

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 besiktningens utlåtande eller i separat utlåtande.

Okulär kontroll av el- och va-installationer

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

Besiktningsteknikerns noteringar och rekommendationer baseras 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 fuktrelaterade 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 besiktningsutlåtandets noterade risker/brister.

Areamätning

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

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

Besiktningsteknikern ansvar

Besiktningsteknikern är endast ansvarig för uppdraget gentemot Uppdragsgivaren.

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

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

