



Överlåtelsebesiktning

Överlåtelsebesiktning av fast egendom enligt jordabalken för Kräftan 6

Kräftstigen 1, 181 29 Lidingö

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



Objekt

Objektsadress:	Kräftstigen 1, 181 29 Lidingö
Fastighetsbeteckning:	Kräftan 6
Uppdragsnummer:	18462
Besiktningstekniker:	Peter Henriksson 079-100 44 93
Besiktningsdag:	2026-09-09
Övriga närvarande:	Ägare & mäklare
Väderlek:	+15 grader och sol
Beställare/kund:	Ägare

Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår:	1986
Om-/tillbyggnadsår:	—
Byggnadstyp:	1½plans hus med källare (under del av byggnad)
Grundkonstruktion:	Betongplatta
Stomme:	Trä
Fasad:	Kalksandsten (mindre del av trä)
Fönster:	Varierande typ & ålder (isolerglaskassetter, takfönster)
Takkonstruktion:	Betongpannor
Hängrännor och stuprör:	Plåt
Värmesystem:	Bergvärme
Ventilation:	Mekanisk
Övrigt:	Trädgårdstomt



Handlingar och information

Lämnade handlingar/Uppgifter om utförda renoveringar

Planritningar

Årtalslista på utförde renoveringar/förbättringar

Besiktningsteknikern föreslår att relevanta handlingar samlas in.

I utlåtandet nedan redovisar besiktningsteknikerns bedömningar av delar av byggnadens utförande. Dessa bedömningar ska inte uppfattas som att utförandena har verifierats eller säkerställts av besiktningsteknikern. För att kunna fastställa utförandet och bedöma eventuella skaderisker erfordras, i den mån det är möjligt, att relevanta handlingar samlas in.

Information från säljare och upplysningar om fel i fastigheten

Nuvarande ägare tillträdde?	1998
Har det förekommit någon vattenskada i huset?	Nej
Har det varit stopp i avloppen?	Nej
Har det utförts stambyte?	Nej
Är huset omdränerat?	Nej
Har några åtgärder, uppgraderingar eller renoveringar av fastighetens elsystem utförts?	Ja – lokalt vid renoveringar
Är taket omlagt?	Nej
Är radonmätning utförd?	Nej
Kan man hålla värmen i hela huset vintertid?	Ja
Har ni känt någon avvikande lukt i huset under tiden ni bott här?	Nej
Känner ni till om det finns några sprickor eller sättningar i huset?	Nej
Känner du till om det förekommer någon invasiv växtlighet på fastigheten?	Nej
Finns våtrumsintyg?	Nej
Finns det några fel/brister som inte är okulärt synliga?	Nej



Okulär besiktning – förklaringar

Särskilda
förutsättningar vid
besiktningen – samt
övrig information:

Besiktningsteknikern besiktigar synliga och åtkomliga ytor i utrymmen som kan nå genom inspektionsluckor, dörrar och liknande. Ytor som inte är åtkomliga, eller på annat sätt inte är besiktningsbara, ingår i köparens undersökningsplikt. För dessa har besiktningsteknikern inget ansvar.

Yttertaket kontrolleras från mark, stege, taklucka eller installerade takbryggor. Besiktningsteknikern tar beslut på plats hur kontrollen kan utföras på ett säkert sätt.

De flesta hus har någon form av fel eller brist som kan innebära risk för skada, eller redan ha orsakat en. Vanligast är fuktrelaterade skador. Vind, kryppgrund och betongplatta utsätts för olika fuktbelastning beroende på temperatur och användning. Det är normalt att förvänta sig att äldre fuktisolering eller dränering har en nedsatt funktion.

Avseende översyn av el- och VA-installationer grundar sig besiktningsteknikerns bedömningar och eventuella rekommendationer på säljarens lämnade uppgifter samt på allmänt kända åldersmässiga avskrivningsprinciper. Besiktningsteknikern ansvarar inte för riktigheten i de uppgifter som tillhandahållits av säljaren.

Inga tekniska undersökningar eller provningar av el- eller VA-system, såsom isolationsmätningar, tryckprovningar eller andra specialiserade mätningar, ingår i denna besiktning.

Vid avvikelser som tyder på att el- eller VA-installationerna inte fungerar normalt rekommenderas att behörig fackman inom respektive område anlitas för vidare utredning. Denna typ av undersökningar kräver i regel särskild behörighet. Undertecknad besiktningstekniker innehar inte behörighet inom el eller VA.

Muntliga uppgifter:

Ändamålet med detta besiktningsutlåtande är att klargöra samtliga förhållanden vid besiktningstillfället, såväl det som besiktningsteknikern okulärt kan upptäcka på plats, som de eventuellt muntliga uppgifterna som lämnats till besiktningsteknikern och som är av betydelse.

Finns uppfattning om att någon muntlig information saknas eller är felaktig måste uppdragsgivaren begära eventuell redigering inom fem (5) arbetsdagar. För redigering som inte begärs inom angiven tid har besiktningsteknikern inget ansvar.



Inget att notera – Betyder att det inte upptäckts något vid besiktningstillfället som avviker från vad som kan anses vara normalt för aktuell byggnadskonstruktion, eller normalt åldersslitage.

Noteringar – Betyder att det finns en avvikelse, exempelvis från en branschstandard, som kan leda till personskada, fukt, mögel, röta och/eller elak lukt, men som inte nödvändigtvis måste göra det.

Redovisade risker – Betyder att det finns en brist som kan leda till följdskada om den inte åtgärdas.

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

Mark

Utförande:

Okänt material.

Notering:

Inget att notera.

Grundläggning

Utförande:

Betongplatta på mark, ovan betong utförande med klinker, plastmatta, passivt ventilerad golvkonstruktion (av typen Platon) och s.k. flytande golv (spårad tunn cellplastskiva med vattenburen golvvärme inlagda i spår).

Notering:

Golvbrunn saknas i rum/utrymme med bergvärmepump, rekommenderar montering av ett fuktlarm vid bergvärmepump, detta för att erhålla en snabbare indikation av ett eventuellt läckage.

I källarens trapphall finns ett installationsutrymme för rensningsmöjligheter av avlopp. Vid öppnande av mindre plåtlucka noterades en avvikande doft av fuktrelaterade skador (mögel), vid mätning med fuktindikator i utrymmet uppmättes förhöjda värden i golvspånskiva samt i nederkant på träreglar.

Enligt undertecknads bedömning är troligen de flytande golvkonstruktionerna och träreglar vid installationsutrymmet i behov av utrivning, ska nyinredning utföras ska det utföras med fuktsäkra konstruktioner



Risikanalys:

Betongplatta på mark innebär risk för fuktrelaterade skador i anslutande byggnadsdelar om dessa inte utförts med tillräckligt skydd mot markfukt.

Avsaknaden av golvbrunn i utrymme för bergvärmepump kan vid ett läckage innebära risk för fuktrelaterade skador i angränsande konstruktioner.

Fortsatt teknisk utredning:

Med anledning av noterad lukt samt uppmätta förhöjda fuktvärden rekommenderas en fortsatt teknisk utredning för att säkerställa orsak, omfattning samt nödvändiga åtgärder (samtliga golvytor ska kontrolleras).

Grundmurar**Utförande:**

Grundmurar/källarväggar av betong/leca enligt egen bedömning, som delvis är invändigt inklädda (bastu).

Notering:

Mindre lokala putssprickor och samt färgsläpp noterades på utsida sockel.

Risikanalys:

Grundmurar/källarväggar med invändig beklädnad innebär risk för fuktrelaterade skador i såväl källarväggar som i anslutande byggnadsdelar pga. markfukt och/eller kondensbildning. Den invändiga beklädnaden innebär också att det är svårt att upptäcka indikationer på eventuella brister i utvändigt fuktisolering och/eller sprickor i källarväggar.

Fuktisolering och dränering**Utförande:**

Fuktisolering av Platon enligt egen bedömning då den är lokalt synligt, dränering förmodas vara av plastslang med tanke på utförande år 1986.

Notering:

Dräneringens funktion bedöms ha uppnått den tekniska livslängden.

Risikanalys:

När den tekniska livslängden är uppnådd finns det risk för fuktrelaterade skador i angränsande/bakomliggande konstruktioner.



Stomme**Utförande:**

Trä.

Notering:

Betongkonstruktion/trappa ansluter mot stomme vid entré.

Riskanalys:

Betongkonstruktion/trapp som ansluter mot byggnaden innebär risk för fukttransport till stomme, med åtföljande risk för fuktrelaterade skador i, anslutande byggnadsdelar.

Mellanbjälklag**Utförande:**

Trä och betong.

Notering:

Inget att notera.

Fasad**Utförande:**

Kalksandsten och mindre del med trä.

Notering:

Del av träfasad har behov av underhåll (skrapning & målning).

Fönster och dörrar**Utförande:**

Varierande typ och ålder (isolerglaskassetter & takfönster).

Notering:

Vissa fönster är i behov av underhåll (skrapning & målning).

Riskanalys:

Takfönster innebär risk för fuktrelaterade skador i fönster och anslutande byggnadsdelar pga. läckage och/eller kondens.

Hängrännor och stuprör**Utförande:**

Plåt.

Notering:

Rekommenderar rensning av hängrännor samt av ränndalar.

Tak**Utförande:**

Betongpannor på läkt, underlagspapp ovan plywood från år 1986. Yttertak är inspekterad från mark samt lokalt från taksteg.

Notering:

Rekommenderar borttagande av mossor på tak.

Ett fåtal taktakpannor har lokalt glidit ur sitt läge, rekommenderar åtgärdande.

Vid takkupa mot garage har anslutningsplåt mellan fönster och betongpannor blivit deformerad. Rekommenderar korrigering.



Vind

Utförande:

Vindsbjälklaget är delvis utfört som parallellisolerat vindsutrymme/yttertak. Isolering av mineralull, ångspärr av plastfolie enligt egen bedömning.

Nockvind åtkomlig via invändig lucka i övre hall.

Parallelltak (ytter- och innertak är parallella), inspekterbar vind saknas. Konstruktionens utförande och eventuell förekomst av luftspalt går därför inte att bedöma.

Notering:

Ventilationskanal från bostadsdel avslutas ovan isolering på vind.

Oisolerade elrör noterades på vinden. Då de kan vara förbundna med bostaden finns risk för kondens i rören, vilket kan orsaka fuktskador vid kopplingsdosor, strömbrytare m.m. Elrör bör därför isoleras eller placeras under värmeisoleringen.

Vindsisolering saknas lokalt ovan badrum, rekommenderar komplettering av isolering.

Risikanalys:

En ventilationskanal som mynnar på vind kan medföra risk för kondens med efterföljande fuktrelaterade skador (mögel- och rötskador) i tak- och vindskonstruktioner.



Källare

Trapphall

Notering:

Inget att notera

Allrum

Notering:

Inget att notera.

Mindre rum med bergvärmepump

Notering:

Kondensdropp förekommer från rördragningar (till bergvärmepump), rekommenderar kontroll/förbättring av rörisoleringen samt att man ser till att skydda underliggande golvkonstruktioner.

Riskanalys:

Avsaknad av golvbrunn i utrymmet innebär risk för fuktrelaterade skador i källaren vid ett eventuellt läckage.

Duschrum

Utförande:

Klinker på golv och kakel på vägg, från år 2020 enligt ägare.
WC stol är av typ med inbyggd kvarn.

Notering:

Kvalitetsdokument saknas.

Förhöjd tröskel saknas vid dörr in till bastun.

Riskanalys:

Kvalitetsdokument/Våtrumsintyg saknas. Detta kan innebära risk för att arbetet inte utförts enligt gällande branschregler vilket innebär risk för fuktrelaterade skador i anslutande byggnadsdelar. Förhöjd tröskel saknas in till bastu vilket vid utströmmande vatten innebär risk för fuktrelaterade skador i anslutande byggnadsdelar.

Bastu

Utförande:

Plastmatta på golv, från år 1986, golvbrunn är av modell spygatt.

Notering:

Klämring lös i golvbrunn, mattsläpp noterades runt golvbrunn.

Plastmattan bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd.

Ägare upplever att det ibland kan komma en viss avloppslukt från golvbrunn. Enligt underteknads bedömning kan det vara pga. att golvbrunnen ej har ett eget vattenlås (är en spygatt).

Riskanalys:

Rekommenderar att användande av vatten i bastun begränsas pga. att den tekniska livslängden är uppnådd, klämring är lös samt att mattsläpp noterades. Så att uppkomst av fuktrelaterade skador ej uppstår.



Entréplan

Hall/kapprum

Notering:

Inget att notera.

Kök/matplats

Notering:

Droppskydd saknas i botten på diskbänkskåp samt under kyl/frys, rekommenderar montering.

Högt upp i tak-/väggvinklar noterades lokala skuggningar vilka är orsakade av att kall luft drar in via otätheter.

Tvättstuga

Utförande:

Klinker på golv från år 1998.

Notering:

Inget att notera.

Matsal

Notering:

Inget att notera.

Vardagsrum/bibliotek

Notering:

Inget att notera.

WC

Utförande:

Ytskiktsrenoverad med klinker år 1998.

Notering:

Inget att notera.



Övre plan

Trapphall

Notering:

Inget att notera.

Klädkammare 1

Notering:

Inget att notera.

Sovrum 1

Notering:

Inget att notera.

Klädkammare 2

Notering:

Inget att notera.

Dusch-/badrum

Utförande:

Klinker på golv och kakel på vägg från år 2008 enligt ägare.

Notering:

Rör genomföringar noterades i vägg bakom badkar (el samt tappvatten).

Klämring är lös i golvbrunnarna.

Golvbrunnsmanshett har dålig vidhäftning mot underlag i nervik i golvbrunnarna (veckad).

Risakanalys:

Ovan nämnda brister kan gemensamt och eller var för sig innebära risk för fuktrelaterade skador i angränsande konstruktioner.

Allrum

Notering:

Inget att notera.

Sovrum 2

Notering:

Inget att notera.



Allmänt

Ventilation

Utförande:

Mekanisk ventilation.

Notering:

Mekanisk ventilation ingår ej i besiktningsuppgifter.

Elinstallationer

Utförande:

Varierande typ och ålder på elinstallationer, från 1986, samt att delar har under hand byts ut vid lokala renoveringar.

Notering:

Inget att notera.

VA-installationer

Utförande:

Varierande typ och ålder på va-installationer från 1986, samt att delar har under hand bytts ut vid lokala renoveringar.

Notering:

Inget att notera.

Övrigt

Notering:

Byggnaden var möblerad vid besiktningstillfället.

Besiktning har utförts medurs på respektive våningsplan.

Fristående garage ingår ej i besiktningsuppdraget.

Pool och dess kringutrustning ingår ej i besiktningsuppdraget.



Övrigt

Syftet med besiktningen

Vid varje besiktning är målet att samla in så mycket information som möjligt om huset, så att alla parter får ett tydligt underlag för att kunna fatta välgrundade beslut.

Kommentarer på utlåtandet

Om beställaren anser att någon viktig muntlig uppgift har utelämnats eller återgetts felaktigt i utlåtandet, ska detta meddelas till besiktningsteknikern så snart som möjligt, dock inom fem arbetsdagar.

Ansvarsbegränsning

Besiktningsteknikern ansvarar inte för fel eller krav som framförs senare än två år efter att uppdraget avslutats. Uppdraget anses avslutat när utlåtandet har skickats till beställaren.

Viktigt för säljare och köpare

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

Om ingen köpargenomgång genomförs har besiktningsteknikern inget juridiskt ansvar gentemot köparen. Genomgång bokas med fördel via ansvarig mäklare, annars via telefon eller e-post till vår växel.

Dolda fel-försäkring

Om du är säljare och planerar att teckna en dolda fel-försäkring baserad på denna besiktning är det mycket viktigt att försäkringspremien är betald senast på tillträdesdagen. Om betalningen uteblir gäller inte försäkringen, vilket innebär att ni saknar försäkringsskydd. Är ni säljare och ännu inte har beställt en dolda fel-försäkring men vill göra det, hjälper vi er gärna. Kontakta oss så berättar vi mer.

Vänliga hälsningar

INSPECT GROUP



Peter Henriksson 079-100 44 93

Besiktningstekniker / Certifierad energiexpert

peter.henriksson@inspectgroup.se

www.inspectgroup.se

Vxl 010-18 20 250



Teknisk medellivslängd

Observera att nedan angivna tekniska livslängder är schablonmässiga och avser generellt jämförbara objekt. Det är viktigt att komma ihåg att livslängderna kan variera beroende på individuella faktorer och underhållshistorik för det specifika objektet. Därför är dessa uppgifter avsedda som riktlinjer och inte nödvändigtvis giltiga för det aktuella objektet. Anmärkning: Till grund för livslängdsuppgifter finns bland annat Meddelande M84:10 Statens Institut för Byggnadsforskning, Sammanställning av livslängdsuppgifter SABO-avskrivningsregler samt erfarenhetsmässiga värden.

Takkonstruktioner

Takpapp låglutande/platta konstruktioner	20 år
Gummiduk låglutande/platta konstruktioner	30 år
Takpapp under takpannor av betong, tegel (Takpannor av betong/tegel)	30 år
Korrugerad takplåt med underliggande papp	35 år
Bandfalsat plåt, falsad plåt med underliggande papp	35 år
Asbestcementskivor/eternitskivor	30 år
Plåtdetaljer (runt skorstenar, ventilation etc.)	35 år
Hängrännor/stuprör	25 år
Skorsten (renovering/omurning skorstenstopp, tätning rökanaler)	40 år
Nytt undertak - invändigt	40 år

Terrasser/balkonger/altaner/utomhustrappor

Tätskikt (t ex asfaltbaserade tätskikt)	35 år
Plåt	35 år
Betongbalkonger (armering, betong exkl. tätskikt)	50 år

Fasader

Träpanel (byte)	40 år
Träpanel (målning)	10 år
Tegel	Ej byte
Puts - tjockputs 2 cm (renovering/omputsning)	30 år
Asbestcementplattor (eternitplattor)	30 år

Fönster/dörrar

Isolerglasfönster (blir otäta med tiden)	25 år
Byte fönster	40 år
Byte dörrar (inne/ute)	35 år
Målning fönster/dörrar	10 år

Dränering/utvändigt fuktskydd

Dräneringsledning och utvändigt vertikal (inklusive dagvattenledning i anslutning till dräneringsledning.)	25 år
Dagvattenledning utanför byggnaden	50 år

Invändigt

Målning/tapetsering etc.	10 år
Parkettgolv/trägolv (byte)	40 år
Parkettgolv/trägolv (slipning)	15 år
Laminatgolv	20 år
Klinkergolv	Ej byte
Plastmatta på golv (ej våtrum)	15 år
Köksluckor, bänkskivor, köksinredning	30 år
Snickerier och inredning (t ex lister). Ej kök	40 år

Värmegolv

Elvärmeslingor i golv	25 år
Elvärmeslingor i våtutrymme	30 år
Vattenburna slingor i golv	30 år

Våtutrymmen

Plastmatta i våtrum	20 år
Tätskikt under klinker/kakel i våtutrymme	30 år
Tätskikt i golv/vägg av typ tunn dispersion utfört under 1980-tal/i början av 1990-talet	15 år
Typgodkänd våtrumsmatta (plast) som tätskikt under klinker/kakel	
* utfört före 1995	20 år
* utfört efter 1995	30 år
Våtrumstapeter väggar	15 år

Installationer för vatten, avlopp samt värme

Avloppsledningar	50 år
Värmeledningar kall-/varmvattenledningar	50 år
Avloppstank	30 år
Sanitetsgods (tvättställ, WC stol m.m.)	30 år
Badkar	30 år
Värmeväxlare	20 år

Elinstallationer

Kablar, centraler etc.	45 år
------------------------	-------

Vitvaror

Kyl, frys, diskmaskin, spis, spishäll etc.	10 år
Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp	10 år

Övriga installationer och annan maskinell utrustning än hushållsmaskiner

T ex varmvattenberedare, elradiatorer, värmepanna (olja/el) inkl. expansionskärl	20 år
Luftvärmepump	8 år

Ventilation

Injustering av ventilationssystem	5 år
Byte av fläktmotor	15 år
Styr- och reglerutrustning	20 år



Villkor för Överlåtelsebesiktning.

Förklaring

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

Syfte

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

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

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

Överlåtelsebesiktningens omfattning

Uppdragsbekräftelse

Innan besiktningsstillfället mottar uppgångsgivaren besiktningsvillkoren där överlåtelsebesiktningens omfattning framgår.

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

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

Handlingar och information

Om Besiktningsteknikern får ta del av information/handlingar och övriga upplysningar om Fastigheten, som är väsentliga för besiktningen, så noteras dessa i besiktningsutlåtandet.

I uppdraget ingår inte att kontrollera riktigheten i lämnade uppgifter.

Okulär besiktning

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

Besiktningen omfattar fastighetens huvudbyggnad samt, i förekommande fall, vidbyggt garage/carport. Övriga tilläggsbyggnader eller vidbyggda delar ingår inte i besiktningsuppdraget, såvida detta inte uttryckligen framgår av uppgångsbekräftelsen.

Besiktningsteknikern besiktigar synliga och åtkomliga ytor i utrymmen som kan nå genom anvisade inspektionsluckor, dörrar och liknande. Även utvändiga ytor som fasader, tak och mark i den mån marken är av byggnadsteknisk betydelse besiktigas. Utvändig besiktning sker från mark, altan eller balkong. 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 uttryckligen framgår av uppdragsbekräftelsen ingår inte kontroll av eller ansvar för installationer såsom värme, vatten, el, sanitet, maskinell utrustning, mekanisk ventilation, eldstäder eller rökgångar i besiktningsuppdraget. Detsamma gäller pool, solpaneler samt därtill hörande installationer och utrustning.

I besiktningsuppdraget ingår inte heller kontroll eller ansvar för altan eller uterum. Vidare ingår inte kontroll eller ansvar för vilken typ av växtlighet som förekommer på fastigheten, inklusive eventuella invasiva arter eller andra växtarter.

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

Överlåtelsebesiktningen gäller förhållandena vid tiden för besiktningen.

I överlåtelsebesiktningen ingår inte att lämna några kostnadskalkyler.

Besiktningsuppdraget är slutfört när 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 uppdragsbekräftelse eller i en separat uppdragsbekräftelse.

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

Slutsatserna av tilläggsuppdraget redovisas i besiktningsutlåtandet eller i separat utlåtande.

Okulär kontroll av el- och VA-installationer

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

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



I uppdraget ingår inte några mätningar/provtagningar av el- och VA eller undersökningar såsom till exempel isolationsmätning, inspektion med avloppskamera etcetera.

Om Besiktningsteknikern bedömer att något avviker från normal funktion lämnas rekommendation om kontroll av behörig fackman med särskild kompetens inom aktuellt område. Undertecknad Besiktningstekniker har inte behörighet avseende ovan nämnda installationer och ansvarar därför inte för bedömning av dessa.

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

Fuktindikering

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

Fuktmätning

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

Areamätning

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

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

Besiktningsteknikern ansvar

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

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

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

- 15 prisbasbelopp enligt lagen allmän försäkring vid den tidpunkt då avtal om överlåtelsebesiktning träffades.
- Den ersättning som Uppdragsgivaren i förekommande fall utgett och varit skyldig att utge till annan till följd av fel i besiktningsutlåtandet.
- 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 ansvarar för att ytor och utrymmen är tillgängliga och fria från hinder samt ska anvisa var dörrar och inspektionsluckor finns. Besiktning utförs inte i utrymmen som inte gjorts tillgängliga.

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

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

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

Vem har rätt till besiktningsutlåtandet

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

Sker överlåtelse utan godkännande har Besiktningsteknikern inget ansvar för innehållet i

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

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

Avbeställning eller ombokning

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

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

Reklamation och preskription

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

Betalning och hävning

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

Kontaktuppgifter Besiktningstekniker

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

