



-BAS-

## Överlåtelsebesiktning

Överlåtelsebesiktning av fast egendom enligt jordabalken för säljare.

### Bråtegårdsvägen 11, 433 61, Sävedalen

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





## Innehållsförteckning

<b>Objekt</b> .....	3
<b>Byggnadsbeskrivning</b> .....	4
<b>Handlingar och information</b> .....	5
<b>Okulär besiktning – förklaringar</b> .....	6
<b>Noteringar</b> .....	7



## Objekt

Objektsadress:	Bråtegårdsvägen 11, 433 61, Sävedalen
Fastighetsbeteckning:	Ugglum 105:2
Besiktning:	<b>BAS</b>
Uppdragsnummer:	16383
Besiktningdag:	2025-10-28
Övriga närvarande:	Fastighetsägare
Väderlek:	Molnigt, 6°C



## Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår/ Ombyggnadsår:	1928
Grundkonstruktion:	Källare/Betongplatta på mark
Byggnadstyp:	Friliggande villa
Stomme material:	Trä
Takkonstruktion:	Mansardtak med underlagstak av råspont, papp, läkt och betongpannor samt plåt som takyttskikt på burspråken och takkonstruktionen över entréhallen
Värmesystem:	Fjärrvärme
Ventilation:	Självdagsventilation
Fönster:	2-glas kopplade fönster
Fasad:	Plåt
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.

Uppgifter om utförda renoveringar:

Nuvarande ägare tillträdde 2011.

2013 Öppnade upp väggen mellan matrum och vardagsrum.

Ca 2013 Takomläggning med ny papp, läkt och takpannor samt nytt takfönster.

2015/2016 Nya vindskivor.

Ca 2016 Dränering samt ny källardörr.

Ca 2016 Nytt entrétak samt ny trappa. I samband med renoveringen vid entréhallen kom det in lite vatten som orsakade en mindre missfärgning på tapeten i tak/väggvinkel i hallen.

2012/2013 Alla fönster renoverades.

2013 Våtrummen renoverades.

2013 och 2024 Renovering av köket.

Information från säljare och upplysningar om fel i fastigheten:

- Har det förekommit någon vattenskada i huset?
- *Nej.*
- Har det varit stopp i avloppen?
- *Spolning av avloppet har gjorts regelbundet i förebyggande syfte.*
- Har det utförts stambyte?
- *Nya stammar/rör i hela huset 2012. Förutom original huvudstam i betongplattan.*
- Är huset omdränerat?
- *Ca 2016.*
- Är elledningar utbytta i huset?
- *Ny el i hela huset samt ny elcentral med jordfelsbrytare, 2012.*
- Är taket omlagt?
- *Ca 2013.*
- 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.*



- Känner ni till om det finns några sprickor eller sättningar i huset?
- *Golvlutning finns i vardagsrummet på entréplan. Har varit likadant sedan fastighetsägaren köpte huset, har ej förvärrats/ändrats.*
- Finns våtrumsdokumentation?
- *Nej.*
- Känner du till om det förekommer någon invasiv växtlighet på fastigheten?
- *Nej, ingen invasiv växtlighet finns.*
- Finns det några fel/ brister som du känner till?
- *Putssläpp finns på källarytterväggar som uppkom innan dräneringsarbetet.*
- *Fuktgenomslag finns på källarytterväggar i tvättstugan.*
- *Bristfälligt monterat vägguttag på vindsplan ska åtgärdas innan försäljning.*
- *Vindsfönster åt väster går inte att öppna.*

## 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 besiktningstillfället, såväl det som besiktningsteknikern okulärt kan upptäcka på plats, som de eventuellt muntliga uppgifterna som lämnats till besiktningsteknikern och som är av betydelse.

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



## Noteringar

### HUVUDBYGGNAD

#### Utvändigt

Markförhållanden:	Inget att notera.
Sockel:	Kantlist samt det utvändiga fuktskyddet (värmisolerering) ligger delvis ovan mark och materialet är skadat. Risk finns att funktionen försämras och att vatten kan rinna in mellan fuktskydd och källarens vägg med fuktrelaterade skador som möjlig följd.
Fasad:	Inget att notera.
Fönster och dörrar:	Fönster är i behov av målning/ underhåll. Träkonstruktioner med målningsbehov riskerar pga nedsatt vattenavvisande förmåga att drabbas av fukt/rötskador.
Balkong:	Plåten som utgör takytsskikt på takkonstruktionen över entréhallen är inte åtkomlig för besiktning pga ovanliggande trätrall (balkong).
Hängrännor/stuprör:	Hängrännor bör löpande rensas från skräp. Risk finns att vatten annars kan svämma över med en ökad fuktbelastning på fasad och sockel/grund som möjlig följd.
Tak:	Yttertaket är besiktat från takfönster och från marken.  Plåtar på takhuvar ansluter bristfälligt mot intilliggande takpannor. Brister i utvändiga taktäckningen kan leda till att vatten tränger ner i underliggande takkonstruktioner och orsakar fuktrelaterade skador.  Takpannorna är i behov av rengöring från mossor.  Vidare noterades att plåten på burspråken är rostangripen, åtgärd rekommenderas.
Vind:	Nockvind är ej aktuellt då innertaket är isolerat och följer yttertaket (parallelltak).



## 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.

### Källare:

Allmänt 1	<p>Innerväggar av trä finns i källaren.</p> <p>Befintliga konstruktioner av organiskt material riskerar pga naturlig fuktpåverkan från mark att drabbas av fuktrelaterade skador. Detta kan i sin tur bl.a. leda till att avvikande lukter uppstår.</p> <p>Fuktgenomslag och mikrobiell påväxt finns på källarytterväggar i tvättstugan. Se lämnade upplysningar.</p> <p>Det rekommenderas att kontakt tas med en fackman för bedömning av orsak till fuktgenomslagen samt lämplig åtgärd.</p> <p>Puts har släppt från källarytterväggar (ej åtgärdat efter utvändig dräneringsåtgärd) samt hål noterades i enstaka betongsten, åtgärd rekommenderas.</p>
Allmänt 2	<p>Äldre gjutjärnsbrunnar bör hållas under uppsikt och eventuellt bytas ut/åtgärdas då risk finns att de kan rosta sönder.</p>
Utrymme under entréhall	<p>Utrymmet är inte åtkomligt för besiktning pga låst dörr.</p>

### Entréplan:

Entréhall	<p>Inget att notera.</p>
Hall/Passage	<p>Inget att notera.</p>
Duschrum	<p>I vårummet noterades att brunsmanschetten är felmonterad i golvbrunnen då den är synlig under klämringen (ej utfört enligt brunnsleverantörens monteringsanvisningar), uppvik av tätskiktet finns inte vid tröskeln samt vägghängd wc saknar skvallerrör in till utrymmet med spol/vattentank.</p> <p>Detta medför en ökad risk för att vatten kan tränga ner i omkringliggande konstruktioner och orsaka fuktskador.</p>
Vardagsrum	<p>Lutning upplevs lokalt i golv. Se lämnade upplysningar.</p> <p>Det är ej möjligt vid en okulär besiktning att avgöra orsaken till eller omfattningen av golvlutningen.</p>



Matrum	Inget att notera.
Kök	Fuktskydd finns ej monterat i diskbänkskåpets botten samt under kyl/ frys. Montage av fuktskydd rekommenderas för att underlätta upptäckt av eventuella smygläckage.
Hall/Passage	Inget att notera.

Övre plan:

Trappa/Hall	Inget att notera.
Klädkammare	Inget att notera.
Sovrum 1	Inget att notera.
Sovrum 2	Inget att notera.
Hall	Inget att notera.
Sovrum 3	Inget att notera.
Sovrum 4	Inget att notera.
Duschrum	<p>I våtrummet noterades att brunsmanschetten är felmonterad i golvbrunnen då den är synlig under klämringen (ej utfört enligt brunnsleverantörens monteringsanvisningar), uppvik av tätskiktet finns inte vid tröskeln, vägghängd wc saknar skvallerrör in till utrymmet med spol/vattentank samt fönster i våtzone.</p> <p>Detta medför en ökad risk för att vatten kan tränga ner i omkringliggande konstruktioner och orsaka fuktskador.</p> <p>I denna typ av utrymme ska frånluftsventilation finnas för att säkerhetsställa att fuktig luft ventileras ut från utrymmet och bostaden.</p>
Trappa	Inget att notera.
Förvaring/Sidovindar	Missfärgningar finns på undertaksbrädor. Dessa bedöms vara äldre men bör markeras och hållas under uppsikt.



## Inredd vind:

Allrum	<p>Svikt upplevs i golvplank.</p> <p>Bristfälligt monterat vägguttag noterades. Se lämnade upplysningar.</p>
Sidovindar	<p>På sidovinden åt söder noterades att en öppen avloppsluftare avslutas i utrymmet. Se rubrik Hela huset/Allmänt.</p>

## Hela huset:

Allmänt	<p>Avloppslukt upplevs i delar av huset, främst i källaren och på vindsplan. På sidovinden åt söder noterades att en öppen avloppsluftare avslutas i utrymmet.</p> <p>Det rekommenderas att kontakt tas med en fackman för bedömning av orsaken till lukten samt lämplig åtgärd.</p>
Vatten och avlopp	<p>Äldre gjutjärnsstammar/avloppstammar bör kontrolleras då dessa bedöms ha upp nått sin tekniska livslängd.</p> <p>Asbest kan finnas i rörisolering (rörböjar) på äldre vattenledningar. Risk finns vid nedmontering/hantering av materialet att asbest/eternitfibrer frigörs till inomhusluften.</p>
Ventilation	<p>Ventilationen kan med fördel kompletteras med tilluftsdon i de sov- och sällskapsrum som inte har ventilation för att ombesörja god inomhusmiljö.</p>



## Övrigt

---

Målet vid varje besiktning är att få fram så mycket information om huset som det bara är möjligt, så att alla inblandade parter får ett bra underlag och kan fatta välgrundade beslut.

Skulle någon muntlig uppgift av betydelse ha utelämnats eller blivit felaktigt återgiven, enligt beställarens uppfattning, har beställaren att snarast och helst inom fem arbetsdagar meddela besiktningsteknikern vad som enligt beställarens uppfattning skall ändras i utlåtandet. Om sådant meddelande inte lämnats inom ovan angiven tid kan inte besiktningsteknikern göras ansvarig för eventuella brister i utlåtandet, som på så sätt kunnat rättas.

Besiktningsteknikern ansvarar inte för fel och är inte skyldig att betala för krav som reklamerats respektive framställts senare än två år efter att uppdraget avslutats. Uppdrag är avslutat i och med att besiktningsteknikern översänt utlåtandet till beställaren.

Som Säljare/Köpare är det viktigt att ta del av hela protokollet, samt att säkerställa att man förstår innebörden av det som står där. Har man som köpare inte närvarat vid besiktningstillfället rekommenderar vi att en köpargenomgång görs, antingen via telefon eller på plats. Vid en köpargenomgång gäller samma villkor och ansvar som vid en separat köparbesiktning. Om ingen köpargenomgång görs har besiktningsteknikern inget juridiskt ansvar mot dig som köpare. En köpargenomgång bokar ni genom att ringa eller maila in till vår växel.

Om du som säljare avser att teckna en dolda fel-försäkring med den här besiktningen som underlag är det av yttersta vikt att försäkringspremien är inbetald på tillträdesdagen. Om premien inte är inbetald kommer försäkringen att bli verkningslös och ni står således utan försäkringsskydd.

Om ni inte har beställt en dolda fel-försäkring men önskar att göra detta hjälper vi er gärna. I så fall är ni varmt välkomna att kontakta oss så berättar vi mer.

Vänliga hälsningar

**INSPECT GROUP**

*Liselotte Larsson*

Liselotte Larsson  
Besiktningstekniker / Certifierad energiexpert  
Vxl 010-18 20 250  
liselotte.larsson@inspectgroup.se  
www.inspectgroup.se



## Villkor för Överlåtelsebesiktning.

### Förklaring

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

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

#### Syfte för köpare

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

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

#### Syfte för säljare

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

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

### Överlåtelsebesiktningens omfattning

#### Uppdragsbekräftelse

Innan besiktningsstillfället mottar uppdragsgivaren besiktningsvillkoren där överlåtelsebesiktningens omfattning framgår.

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

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

#### Handlingar och information

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

#### Okulär besiktning

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

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

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



Undanflyttning av vitvaror samt lösöre såsom till exempel möbler, sängar och mattor ingår inte i besiktningssuppletet. 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 besiktningssuppletet.

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 besiktningssuppletet.

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

I besiktningssuppletet 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.

Besiktningssuppletet är slutfört när besiktningssuppletet har skickats till Uppdragsgivaren.

### Besiktningssuppletet

I besiktningssuppletet 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 besiktningssuppletet kan normalt inte bedömas som dolda fel i Fastigheten eller göras gällande mot säljaren.

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

Besiktningssuppletet ersätter inte köparens undersökningsplikt enligt jordabalken.

Besiktningssuppletet 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 besiktningssuppletet efter ev. åtgärder av noteringar. Uppdragsgivaren kan själv redovisa eventuella åtgärder av noteringar i en bilaga.

Besiktningssuppletet 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 besiktningssuppletet.

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.

### Tilläggsuppletet

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

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

Om tilläggsuppletet utförts i samband med överlåtelsebesiktningen gäller villkoren för överlåtelsebesiktningen även för tilläggsuppletet.

Slutsatserna av tilläggsuppletet redovisas i besiktningssuppletet eller i separat utlåtande.



### Okulär kontroll av el- och va-installationer

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

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

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

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

### Fuktindikering

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

### Fuktmätning

Fuktmätning kan beställas som tilläggsuppdrag i syfte att upptäcka 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 besiktnings-utlåtandets noterade risker/brister.

### Areamätning

Areamätning kan beställas som tilläggsuppdrag i syfte att klarlägga bostadens area. Mätningen utförs med lasermätare och anges i m<sup>2</sup>.

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

### Besiktningsteknikern ansvar

Besiktningsteknikern är endast ansvarig för uppdraget gentemot Uppdragsgivaren.

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

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

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



Besiktningsteknikerns ansvar är dock begränsat enligt nedanstående villkor.

Besiktningsteknikerns skadeståndsskyldighet är begränsad till det lägsta av följande belopp

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

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

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

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

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

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

Besiktningsteknikern är skyldig att inneha en giltigt 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 Uppdragsgivarens ansvar att läsa igenom och kontrollera uppgifterna i besiktningsutlåtandet. Alla typer av synpunkter ska meddelas inom 5 arbetsdagar. För synpunkter som inte meddelats inom angiven tid har Besiktningsteknikern inget ansvar.

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

### Vem har rätt till besiktningsutlåtandet

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

Uppdragsgivaren får inte överlåta nyttjanderätten till besiktningsutlåtandet utan Besiktningsteknikerns godkännande.

Sker överlåtelse utan godkännande har Besiktningsteknikern inget ansvar för innehållet i besiktningsutlåtandet, likaså om Uppdragsgivaren använder besiktningsutlåtandet för annat än avtalat ändamål.

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

### Avbeställning eller ombokning

Eventuell avbeställning eller ombokning ska ske via telefon till telefonnummer 010-18 20 250.

Information lämnas under ordinarie öppettider och som senast 24 timmar innan uppdragets starttid.

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

### Reklamation och preskription

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

### Betalning och hävning

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

### Kontaktuppgifter Besiktningstekniker

Inspect Group Sweden AB,  
010-18 20 250

[info@inspectgroup.se](mailto:info@inspectgroup.se)

[www.inspectgroup.se](http://www.inspectgroup.se)

