

## Överlåtelsebesiktning



ÖRNTORP 3:18  
Örntorp 203, 395 98 Läckeby

---

Denna besiktning är utförd på uppdrag av säljaren. Observera att Du som köpare har en egen långtgående undersökningsplikt! För att uppfylla en del av Din undersökningsplikt och för att juridiskt överta detta besiktningsutlåtande krävs att Du kontaktar Besiktningsbolaget för utförande av en köpargenomgång. I annat fall har besiktningsmannen inget juridiskt ansvar gentemot Dig. Vid en köpargenomgång gäller samma villkor och ansvar som vid en separat köparbesiktning. Observera att en köpargenomgång endast är möjlig att utföra inom 6 månader efter genomförd besiktning.

---



## Utlåtande över överlåtelsebesiktning

### -Överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR-modellen

#### Objekt

Fastighetsbeteckning	ÖRNTORP 3:18
Adress	Örntorp 203
Postnummer och ort	395 98 Läckeby
Fastighetsägare	Pia Johansson
Fastighetsmäklare	Marcus Lönnbom- Pontuz Löfgren AB

#### Uppdragsgivare

Uppdragsgivare	Se fastighetsägare
Uppdragsnummer	20001

#### Besiktningsman

Besiktningsförrättare	Andreas Kindeland, <i>Besiktningsman</i> Telefon: 072-402 37 50 E-post: andreas@besiktningsbolaget.se <i>Besiktningsbolaget Sydost AB</i> <i>Org nr: 556894-7237</i> <i>Södra vägen 5, 392 45 Kalmar</i>
-----------------------	--

#### Besiktningsuppdrag

Omfattning	Besiktningen omfattar huvudbyggnaden samt vidbyggd tillbyggnad och poolhus.
Besiktningsdag	2024-11-08 kl. 08:30
Väderlek	3 °C
Närvarande	Fastighetsägare

2024-11-08 överlämnades en uppdragsbekräftelse till beställaren. Innan besiktningen påbörjades gjordes en genomgång av uppdragsbekräftelsen. 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.

## Tillhandahållna handlingar samt information från säljare

### Tillhandahållna handlingar

---

#### Säljarinformation

---

*Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen.*

Nuvarande ägare sedan 2021

\* Uppgifter hämtade från tidigare besiktningsutlåtande.

Poolhus byggdes till -1992.

Garaget byggdes till -2001.

Utvändig målning av fasad-2006.

Ny ventilation och avfuktningssystem samt pump till poolen monterades -2010.

Jordvärmepump installerades -2012 utfört av Åseda Värme & sanitet.

Bastu byggdes till i poolhus -2013, utfört av fackman.

Utblås vid poolhus har ersatts då den satt för nära fasaden, åtgärdades -2017.

Ny infiltration till avlopp -2020.

Renoveringar utfört av nuvarande fastighetsägare

Köksrenovering 2022

Badrum på övre plan 2022 Björnssons Bygg

Tillbyggnad med lägenhet renoverades samt byggdes till 2022

Stallbyggnaden har byggts ut 2023

Allt fungerar och inget avvikande har noterats av fastighetsägare

#### Övriga upplysningar (uppgifter erhållna av säljare/ombud)

---

Radonmätning	Radonhalten i bostaden har ej kontrollerats
Energideklaration	Ja, se separat dokumentation
Kontroll av eldstad/skorsten	Upplysningsvis kontrollerad samt godkänd för eldning
Kontroll eget vatten/avlopp	-

## Okulär besiktning

### Särskilda förutsättningar vid besiktningen

Byggnaden var vid besiktningstillfället möblerad. Besiktning har skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av belamrade ytor eller möbler. Bakomliggande ytor ingår i köparens undersökningsplikt. För ytor, utrymmen och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningbara eller belamrade har besiktningsmannen inget ansvar.

Notering "----" innebär att utrymmet/ytan bedöms vara i normalt skick med hänsyn taget till byggnadens ålder och byggnadssätt.

Vid en överlåtelsebesiktning ingår i regel ej fuktmätningar och ingrepp i konstruktioner. I de fall som en fuktmätning beställs som ett tilläggsuppdrag kommer resultatet att redovisas i ett separat utlåtande som bifogas till besiktningsutlåtandet.

### Muntliga uppgifter

Avsikten har varit att i detta utlåtande redovisa samtliga förhållanden, som framkommit vid besiktningen och då även samtliga muntliga uppgifter av någon betydelse som lämnats av besiktningsmannen vid besiktningen.

Skulle någon muntlig uppgift av betydelse ha utlämnats eller blivit felaktigt återgiven, enligt beställarens uppfattning, har beställaren att snarast och helst inom sju dagar 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.

### Byggnadsinformation

Byggår	1868, renoverat och tillbyggt 1978, tillbyggt med poolhus 1992
Byggnadstyp	Friliggande 1 1/2 - plans hus
Husleverantör	Lösvirkeshus
Takbeläggning	Tegelpannor, takplåt och takpapp
Fasad	Träpanel samt skivor
Stomme	Trä
Fönster	Isolerglas
Grund	Torpargrund (ursprungshuset) och betongplatta på mark (poolhus samt del av tillbyggnad) Del av tillbyggnad är uppförd ovan en krypgrund.

### Värme, ventilation, vatten & avlopp

Ventilation	Självdrag, mekanisk ventilation med avfuktningssystem i poolhus
Värmesystem	Vattenburet värmesystem- Markvärmepump kompletterande elburen golvvärme i poolhusets dusch-/wc
Kompletterande eldstad	Ja
Vatten	Enskilt
Avlopp	Enskilt (infiltration delas med grannfastigheten)

## Noteringar

Notering "----" innebär att utrymmet eller ytan bedöms vara i normalt skick med hänsyn taget till byggnadens ålder och byggnadssätt.

### Utvändigt

Sockel/mark	<p>Del av sockel döljs av altan och kan ej kontrolleras.</p> <p>Växtlighet intill byggnaden bör undvikas för en minskad fuktbelastning på grundkonstruktionen.</p> <p>På delar av poolhuset noterades ett utvändigt fuktskydd (platonmatta) som periodvis utsätts för UV-ljus samt har en bristande infästning i sockeln. Bör åtgärdas.</p>
Grundkonstruktion	<p>Äldre betongplatta med uppreglat golv, se riskanalys 1.</p> <p>Via provhål i ursprungshuset noterades spår av träskadeinsekter på bottenstock.</p> <p>Del av tillbyggnaden är uppförd ovan en kryppgrund. Se Riskanalys 1b.</p> <p>Kryppgrunden är ej besiktningsbar då inspektionslucka till utrymmet saknas.</p>
Fasad	<p>Träfasad är i generellt behov av målning/underhåll.</p> <p>Fuktpåverkat och lokalt rötskadat ändträ förekommer. Fuktpåverkad träpanel behöver bytas ut.</p>
Fönster/Dörrar	<p>Ett tenderande målnings-/underhållsbehov föreligger.</p> <p>Enstaka väderutsatt fönster saknar överbleck.</p>
Yttertak	<p>Ursprungshuset och tillbyggd del har äldre taktäckningar, för mer information se riskanalys 2.</p> <p>Papptak ovan passage har förbrukat sin generella tekniska livslängd varpå man bör planera för en framtida omläggning av ytan för en minskad läckagerisk.</p> <p>Plåttak ovan poolhus noterades med färgsläpp. -Fog-/tätning kring ventilationshuvar har ett underhållsbehov.</p>
Takavvattning	----
Balkong	Balkongräcket noterades med bristfälligt underhåll.

### Invändigt

Allmänt	Bostadens allmän ventilation bör förbättras med kontinuerlig frånluft i våtrum samt tilluft i sov-/allrum.
---------	--

### Entréplan

Entré	----
-------	------

### Entréplan (forts.)

Groventré	Äldre tätskikt kring rör för inkommande vatten, avrinningsmöjligheter och läckageindikering saknas.  Läckageskydd saknas under diskbänkskåp, vanliga krav vid försäkringstecknande.
Kök	----
Matrum	----
Allrum	----
Vardagsrum	----
Arbetsrum	----

### Övre plan

Allmänt	Snedtak förekommer. Vid dessa inklädda takkonstruktioner saknas inspekterbar vind.  Handledare saknas i trappan. Bör monteras för en minskad fallrisk.
Hall/allrum	----
Wc/dusch	Bristande golvfall förekommer utanför duschzon.
Sovrum 1	----
Sovrum 2	----

### Vind

Allmänt	I sidovind noterades att rörkopplingar är dragna. Utrymmet saknar läckageindikering och tätt golv. Montage av vattenlarm rekommenderas för att läckage ska upptäckas i tid.  I poolhusets vindsutrymme noterades uttorkade fuktspår i anslutning till ventilationskanaler, kondensisolering saknas på vissa kanaler och bör monteras.  I övriga vindsutrymmen noterades inget avvikande.
---------	--

### Lägenhet/tillbyggnad

Entré/hall	----
Tvättstuga	----
Wc/dusch	I vårummet förekommer en väggbeklädnad av typen Fibo Tresbo, vilket är godkänt i våtzone enligt Boverkets byggregler. För att systemet ska fungera är det viktigt att man följer leverantörens monteringsanvisningar. Vid en okulär besiktning går det ej till fullo att fastställa utförandet, likt keramisk beklädnad. -På synliga delar noterades inget avvikande.
Klädkammare	Utrymmet var belamrat, kontroll har utförts med begränsad sikt och framkomlighet.
Matplats	----

### Lägenhet/tillbyggnad (forts.)

Sovrum	----
Kök	Spår av äldre fuktpåverkan noterades i diskbänksskåp. -Inga avvikande fuktvärden uppmättes.
Vardagsrum	Parallelltak förekommer i utrymmet, vilket innebär att innertaket följer yttertaket lutning utan mellanliggande vind (parallelltak). Risk finns att skador kan förekomma både från utvändigt takläckage och fuktig bostadsluft som kondenserar i parallelltaket vilket inte går att upptäcka vid en okulär besiktning. Viktigt är att man kontinuerligt ser över den yttre taktäckningen samt att ventilationen i bostaden fungerar tillfredsställande.

### Poolhus

Allmänt	Parallelltak/snedtak förekommer i utrymmet. Vid dessa inbyggda takkonstruktioner saknas inspekterbar vind, varpå det generellt tar längre tid att upptäcka ev. skador/läckage.
Duschrum	Våtrummet har äldre yt-/tätskikt som har förbrukat sin tekniska livslängd. Utrymmet bör renoveras för minskad läckagerisk.  Mattsläpp noterades i duschzon.
Wc	----
Tvättstuga/pannrum	Uttorkade fuktspår noterades på vägg bakom värmepanna.  Utrymmet var belamrat, kontroll har utförts med begränsad sikt och framkomlighet.
Bastu	----
Poolrum	Tätskikt bakom kakel/klinkers kan ej besiktigas.  Våtrummet har äldre yt-/tätskikt som har förbrukat sin tekniska livslängd. Utrymmet bör renoveras för minskad läckagerisk.  Enstaka lösa plattor, bom-ljud och spruckna plattor noterades.

## Risikanalyser

1. Ursprungshuset är uppförd på en torpargrund som i samband med renovering 1978 bedöms ha gjutits upp och kan idag efterliknas med en äldre betongplatta på mark. Övriga tillbyggnationer är också uppförd ovan betongplattor på mark. I ursprungshus och tillbyggd del från 1978 är golvkonstruktionerna ett uppreglat och isolerat övergolv. Man bör beakta att äldre betongplattor av detta slag utsätts i regel mer eller mindre för permanent fuktpåverkan från angränsande mark. Utifrån erfarenhet är det känt att fuktpåverkan och följskador kan uppstå i konstruktioner och beläggningar med organiska material (t.ex trä) eller tätta skikt mot betongplattan. Vid tiden när ombyggnationen/renovering utfördes och tillbyggnationen uppfördes var det förekommande att man nyttjade träskyddsbehandlat material vilket kan medföra oönskade luktavvikelser.

1b. En uteluftsventilerad kryppgrund bedöms alltid som en riskkonstruktion då dess ingående trädetaljer (tex bjälklaget) riskerar att påverkas negativt av fuktig luft från ventiler och mark, främst under sommarhalvåret. Fuktpåverkan riskerar att orsaka mikrobiella angrepp med möjlig följd av oönskad luktspridning till boendemiljön. Idag är det vanligt att installera sk. kryppgrundsavfuktare för att begränsa grundens fuktbelastning.

2. Ursprungshusets underlagstak består av stickerspåner och oljehärdade masonitskivor. Tillbyggd del från 1978 har ett underlagstak av underlagspapp. Underlagstaken bedöms ha förbrukat sin generella tekniska livslängd som ofta nämns med ca 35-45 år. Den yttre panntäckningens täthet blir viktigare i takt med stigande ålder av taket då det oftast är underlagstak och läkt som först förbrukas. Kommande renoveringsbehov föreligger, regelbunden översyn av tak och vind rekommenderas fram tills dess.



## Fortsatt teknisk utredning

*Köpare kan begära fortsatt teknisk utredning för att klarlägga om risk för väsentligt fel som besiktningsmannen antecknat i riskanalysen och under okulära noteringar finns eller inte. Fortsatt teknisk utredning ingår inte i överlåtelsebesiktningen. Fortsatt teknisk utredning förutsätter fastighetsägarens uttryckliga medgivande.*

Kalmar 2024-11-13

**Besiktningsbolaget**



Andreas Kindeland,

*Besiktningsman*

# VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

-Överlåtelsebesiktning för SÄLJARE enligt SBR-modellen Version 2021.2

## BEGREPPSBESTÄMMNINGAR

Med **uppdragsgivare** avses säljaren av fastigheten eller den som på säljarens uppdrag beställer överlåtelsebesiktningsuppdraget av besiktningsmannen och som undertecknat uppdragsbekräftelsen.

Med **besiktningsman** avses i tillämpliga delar även det besiktningsföretag som mottagit uppdraget att utföra överlåtelsebesiktningen.

Med **fastighet** avses den del av registerfastigheten som omfattas av besiktningen.

Med **fel** i fastighet avses en avvikelse från det skick som en tänkt köpare med fog kan förutsätta att fastigheten skall ha vid tidpunkten för köpet om köpet genomfördes vid tidpunkten för överlåtelsebesiktningen.

## Ändamålet

Ändamålet med en överlåtelsebesiktning för säljare är att i samband med en fastighetsöverlåtelse samla och redovisa information om fastighetens fysiska skick.

Insamlingen sker genom en byggnadsteknisk undersökning som utförs av en särskilt anlita sakkunnig besiktningsman. Resultatet redovisas i ett protokoll benämnt besiktningsutlåtande som är avsett att användas vid fastighetsförsäljningen som en byggnadsteknisk beskrivning av fastighetens skick.

Besiktningsutlåtandet kan även ha betydelse vid förhandling om de villkor som ska gälla för fastighetsköpet och det kan också utgöra underlag till en dolda-försäkring.

## GENOMFÖRANDET

### Uppdragsbekräftelse

Efter mottagandet av uppdraget översänder eller överlämnar besiktningsmannen en uppdragsbekräftelse till uppdragsgivaren jämte dessa villkor. Av uppdragsbekräftelsen och dessa villkor framgår överlåtelsebesiktningens omfattning.

Besiktningsmannen går igenom uppdragsbekräftelsen och villkoren för uppdraget med uppdragsgivaren innan överlåtelsebesiktningen påbörjas.

### Överlåtelsebesiktningens huvudsakliga innehåll

Överlåtelsebesiktning enligt SBR-modellen består sammanfattningsvis av fyra delar;

- 1) tillhandahållna handlingar samt information från säljaren,
- 2) okulär besiktning,
- 3) riskanalys om sådan är påkallad samt
- 4) eventuell rekommendation om fortsatt teknisk utredning.

Resultatet av överlåtelsebesiktningen sammanställs i ett besiktningsutlåtande.

### 1) Handlingar och upplysningar

Inför överlåtelsebesiktningen eller i samband med överlåtelsebesiktningens påbörjande tar besiktningsmannen del av de handlingar och övriga upplysningar som överlämnats. De handlingar och upplysningar som besiktningsmannen lägger till grund för överlåtelsebesiktningen antecknas i besiktningsutlåtandet.

### 2) Besiktning

Överlåtelsebesiktningen genomförs i form av en omsorgsfull okulär besiktning av fastigheten, dvs. vad som kan upptäckas med blotta ögat. Besiktningen sker således utan några hjälpmedel.

Överlåtelsebesiktningen gäller förhållandena vid besiktningstillfället.

Vid den okulära besiktningen undersöker besiktningsmannen synliga ytor i samtliga tillgängliga utrymmen samt fasader, tak och mark i den mån marken är av byggnadsteknisk betydelse. Med tillgängliga utrymmen menas alla sådana utrymmen som kan undersökas via öppningar, dörrar, inspektionsluckor och liknande samt alla utrymmen som i övrigt är krypbara.

Om inte annat avtalats omfattar överlåtelsebesiktningen en byggnadsteknisk okulär besiktning av fastighetens huvudbyggnad, samt vidbyggd del av hus såsom garage, carport eller förråd samt den markyta i anslutning till byggnad som har teknisk betydelse för de besiktade byggnaderna. Överlåtelsebesiktningen omfattar således inte hela registerfastigheten. För det fall parterna kommer överens om att besiktningen skall ha annan omfattning än vad som nu sagts, skall detta skrivas in i uppdragsbekräftelsen.

### Besiktningen omfattar inte

Överlåtelsebesiktningen omfattar inte installationer såsom el, värme, vatten, sanitet, maskinell utrustning, mekanisk ventilation, rökgångar eller eldstäder.

Besiktningen omfattar inte energideklaration, miljöinventering, undersökningar som kräver ingrepp i byggnaden, provtryckning, radonmätning, fuktmätning eller annan mätning.

I överlåtelsebesiktningen ingår inte att lämna åtgärdsförslag eller kostnadskalkyler.

Överlåtelsebesiktningens omfattning kan utökas eller inskränkas efter särskild överenskommelse mellan uppdragsgivaren och besiktningsmannen. Sådan överenskommelse ska i förekommande fall framgå av uppdragsbekräftelsen eller enligt särskilt avtal om tilläggsuppdrag. Om besiktningsmannen av någon anledning inte har gjort en okulär besiktning av ett utrymme eller en yta som omfattas av överlåtelsebesiktningen skall detta antecknas i besiktningsutlåtandet.

## Risikanalyis

Om besiktningsmannen bedömer att det finns påtaglig risk för att fastigheten har andra väsentliga fel än de som framkommit vid den okulära besiktningen redovisar besiktningsmannen förhållandet i en riskanalys i besiktningsutlåtandet.

Till grund för en sådan riskanalys lägger besiktningsmannen bland annat fastighetens konstruktion, ålder och skick, iakttagelser som gjorts vid den okulära besiktningen, den information som lämnats genom handlingar och upplysningar samt beskaffenheten hos jämförbara fastigheter och omständigheterna vid överlåtelsebesiktningen. I riskanalysen ges även en motivering till bedömningen.

## Fortsatt teknisk utredning

Besiktningsmannen kan föreslå fortsatt teknisk utredning avseende ett förhållande som inte kunnat klarläggas vid den okulära besiktningen. Sådan utredning kan även föreslås för misstänkta fel i en del av fastigheten som i och för sig inte ingår i överlåtelsebesiktningen.

Om besiktningsmannen gjort en anteckning om en påtaglig risk för väsentligt fel i form av en riskanalys, så föreslår inte besiktningsmannen någon fortsatt teknisk utredning i den delen.

Uppdragsgivaren kan själv se till att den påtalade risken utreds.

Fortsatt teknisk utredning ingår inte i överlåtelsebesiktningen. Uppdragsgivaren och besiktningsmannen kan dock komma överens om att besiktningsmannen även skall utföra den fortsatta tekniska utredningen, förutsatt att detta medges av fastighetens ägare. Se vidare om sådant tilläggsuppdrag under rubrik nedan.

## Besiktningsutlåtande

Besiktningsmannen upprättat ett besiktningsutlåtande över överlåtelsebesiktningen. I besiktningsutlåtandet redovisas de fel som upptäckts vid den okulära besiktningen.

Besiktningsutlåtandets innehåll är en följd av att överlåtelsebesiktningen utförts med sådan omsorg som är påkallad med hänsyn till fastighetens skick, den normala beskaffenheten hos jämförliga fastigheter och omständigheterna vid överlåtelsebesiktningen. Vid överlåtelsebesiktningen har således bland annat byggnadernas ålder och konstruktion betydelse. En äldre byggnad har normalt fler fel än en nyare byggnad och en äldre byggnad uppfyller inte alltid moderna krav.

I besiktningsutlåtandet redovisas endast de fel som har någon betydelse för bedömningen av fastighetens skick. Mindre fel (skavanker) antecknas normalt inte.

Besiktningsutlåtandet kan även innehålla riskanalys och rekommendation om fortsatt teknisk utredning.

## Tilläggsuppdrag

Uppdragsgivare kan genom särskild överenskommelse med besiktningsmannen träffa avtal om tilläggsuppdrag i anslutning till överlåtelsebesiktningen. Tilläggsuppdrag förutsätter ett godkännande av fastighetens ägare. Syftet med ett tilläggsuppdrag kan vara att utvidga undersökningen till att omfatta delar som inte ingår i överlåtelsebesiktningen eller att undersöka omständighet som inte kunnat klarläggas vid överlåtelsebesiktningen. Ett tilläggsuppdrag är inte en del av överlåtelsebesiktningen, men kan utföras i samband med denna.

Omfattningen av överenskomna tilläggsuppdrag ska anges i uppdragsbekräftelsen till överlåtelsebesiktningen eller i en separat uppdragsbekräftelse och resultatet av ett sådant tilläggsuppdrag ska redovisas i ett särskilt utlåtande.

Om uppdragsgivaren beställer tilläggsuppdrag som utförts i anslutning till överlåtelsebesiktningen gäller villkoren för överlåtelsebesiktningen även för tilläggsuppdraget.

## BESIKTNINGSMANNENS ANSVAR

Besiktningsmannen är endast ansvarig för uppdraget gentemot sin uppdragsgivare. Annan än uppdragsgivare äger således inte rätt till skadestånd från besiktningsmannen.

Besiktningsmannen är inte skyldig att kontrollera riktigheten av de handlingar och upplysningar om fastigheten som han mottar i samband med överlåtelsebesiktningen.

Besiktningsmannen är skyldig att ersätta den skada som besiktningsmannen orsakar uppdragsgivaren genom vårdslöshet eller försummelse vid utförandet av överlåtelsebesiktningen. Besiktningsmannens ansvar är dock begränsat enligt nedanstående villkor. Besiktningsmannens skadeståndsskyldighet är begränsad till det lägsta av följande belopp.

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

Den ersättning som uppdragsgivaren i förekommande fall utgett och varit skyldig att utge till annan till följd av fel i besiktningsutlåtandet 15 prisbasbelopp enligt lagen allmän försäkring vid den tidpunkt då avtal om överlåtelsebesiktning träffades.

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

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

Skada som beror på att det i besiktningsutlåtandet saknas någon uppgift eller påpekande som besiktningsmannen lämnat muntligen ersätts endast om uppdragsgivaren omgäende efter erhållandet av besiktningsutlåtandet begärt komplettering av besiktningsutlåtandet.

Besiktningsmannen är skyldig att inneha en giltig konsultansvarsförsäkring med särskilda villkor om överlåtelsebesiktning.

Besiktningsmannen skall arkivera en kopia av besiktningsutlåtandet under minst två år från det att uppdraget slutförts.

## Reklamation och preskription

Fel i besiktningsmannens uppdrag eller krav på grund av sådant fel skall **reklamer**as respektive framställas **inom skäligen tid från det att felet märkts eller borde ha märkts**

respektive från det att skada upptäckts.

**Besiktningsmannen ansvarar dock inte i något fall för fel och är inte skyldig att betala för krav som reklamerats respektive framställts senare än två år efter att uppdraget avslutats.** Uppdraget är avslutat i och med att besiktningsmannen översänt besiktningsutlåtandet till den ursprungliga uppdragsgivaren (säljaren).

### UPPDRAGSGIVARENS ANSVAR

Uppdragsgivaren skall tillhandahålla de handlingar rörande fastigheten som besiktningsmannen behöver och även i övrigt lämna för överlåtelsebesiktningen nödvändiga upplysningar om fastigheten.

Uppdragsgivaren ska se till att samtliga utrymmen och ytor är tillgängliga för besiktning. Det innebär att de skall vara lättåtkomliga och fria från skrymmande bohag.

Uppdragsgivaren ska svara för att godkänd stege skall finnas tillgänglig.

Uppdragsgivaren ska noggrant läsa besiktningsutlåtandet efter mottagandet och utan dröjsmål därefter meddela besiktningsmannen om besiktnings- utlåtandet innehåller någon felaktighet eller saknar något.

För genomförandet av uppdraget förutsätts att säkra uppstigningsanordningar till vindsutrymmen och yttertak finns på byggnaden. Besiktningsmannen är inte skyldig att genomföra besiktningsåtgärd som innebär att han utsätter sig för fara. Besiktningsmannen avgör i varje enskilt fall vad som är en säker uppstigningsanordning eller fara vid utförandet av uppdraget.

### Besiktningsutlåtandets juridiska betydelse

De fel som redovisas i besiktningsutlåtandet kan få betydelse mellan säljaren och köparen av fastigheten.

Genom en överlåtelsebesiktning för säljare och överlämnandet av besiktningsutlåtandet till köparen klargörs ansvarsfördelningen mellan säljare och köpare för de fel som redovisas i besiktningsutlåtandet. De redovisade felen kan till exempel inte anses utgöra dolda fel i fastigheten. De fel som antecknats, liksom de risker som antecknats i riskanalysen och som senare infrias, kan en köpare normalt inte göra gällande såsom dolda fel mot säljaren efter fastighetsköpet.

Om inte annat avtalats i samband med överlåtelsen av fastigheten ersätter besiktningsutlåtandet inte köparens undersökningsplikt enligt jordabalken. Syftet med en överlåtelsebesiktning för säljare är således inte att utgöra en del av fullgörandet av köparens undersökningsplikt.

Överlämnandet av besiktningsutlåtandet till köparen innebär inte heller att säljaren utfäster eller garanterar att fastigheten har de egenskaper eller det skick som framgår av besiktningsutlåtandet. För att en utfästelse eller garanti skall föreligga krävs att säljaren ger särskilt uttryck för det. T ex genom att det anges i köpekontraktet.

Besiktningsutlåtandet redovisar förhållandena vid tidpunkten för överlåtelsebesiktningen. Uppdragsgivaren måste vara observant på att förhållandena kan ändras eller försämrats under den tid som förflyter mellan besiktning och fastighetsköp.

### Äganderätt och nyttjanderätt till besiktningsutlåtandet

Besiktningsmannen har upphovsrätten till besiktningsutlåtandet. Uppdragsgivaren får endast använda besiktningsutlåtandet i enlighet med det avtalade ändamålet.

Uppdragsgivaren äger inte överlåta besiktningsutlåtandet eller nyttjanderätt till besiktningsutlåtandet utan besiktningsmannens uttryckliga medgivande.

Om överlåtelse av utlåtandet skall ske har besiktningsmannen rätt att vid sammanträffande eller på annat lämpligt sätt mot ersättning redovisa besiktningsutlåtandet för förvärvaren.

Sker överlåtelse utan medgivande från besiktningsmannen kan innehållet i besiktningsutlåtandet inte göras gällande mot besiktningsmannen. Samma sak gäller om uppdragsgivaren utan medgivande använder besiktningsutlåtandet för annat än det avtalade ändamålet.

I inget fall har förvärvare av besiktningsutlåtandet bättre rätt än uppdragsgivaren.

### Betalning och hävning

Uppdragsgivaren skall erlägga betalning för överlåtelsebesiktningen i enlighet med villkoren i uppdragsbekräftelsen. Har ej annat angetts i uppdragsbekräftelsen skall betalning erläggas inom 10 dagar från fakturadatum.

Om betalning inte erläggs i rätt tid och detta inte beror på besiktningsmannen eller något förhållande på dennes sida, får besiktningsmannen välja mellan att kräva att uppdragsgivaren betalar eller, om uppdragsgivarens dröjsmål med betalningen utgör ett väsentligt avtalsbrott, häva uppdragsavtalet.

Har besiktningsmannen förelagt uppdragsgivaren en bestämd tilläggstid för betalningen om minst 10 dagar, får uppdragsavtalet även hävas om uppdragsgivaren inte betalar inom tilläggstiden. Medan tilläggstiden löper får besiktningsmannen häva uppdragsavtalet endast om uppdragsgivaren meddelar att denne inte kommer att betala inom denna tid.

## BILAGA - TILLÄGGSUPPDRAG

### Besiktning och fuktkontroll i byggnad och riskkonstruktion

Som ett tilläggsuppdrag till överlåtelsebesiktningen har fukt- och riskkonstruktionskontroll utförts. Detta innebär att fuktmätningar utförs stickprovsmässigt i byggnadens riskkonstruktioner. Om besiktningsmannen bedömer att behov finns tas provhål upp i golv/väggar, dessa återlagas endast provisoriskt vid besiktningsstillfället. Uppdragsgivaren ansvarar för att fastighetsägaren har godkänt detta. Fuktindikeringar utförs stickprovsmässigt i byggnaden, t ex i kök- och våtutrymmen.

Man bör känna till att uppmätta fuktvärden kan variera på olika ställen i byggnaden, samt vid olika årstider. Därför bör utförd kontroll endast betraktas som stickprov. Besiktningen och fuktkontrollen är ej tillräcklig som underlag för utarbetande av förslag till åtgärder och kostnadsbedömningar. I dessa fall kan fortsatt utredning utföras.

#### Information

---

Fuktighet i material (t ex byggnadsvirke) mäts vanligen i fuktkvot (FK). När fuktkvoten överstiger 17% finns det risk för fuktpåverkan och mikrobiella angrepp.

Ibland mäter även besiktningsmannen luftfuktigheten i olika konstruktioner, detta mäts i relativ fuktighet (RF). Vid 70-75 % RF finns det risk för fuktpåverkan och mikrobiella angrepp. I Sverige ligger medelvärdet för utomhusluften över året runt 80 % RF.

För varje mätplats noteras utvärdering av resultat, N (normalt), S (skada) eller rekommendation om fortsatt utredning.

#### Mätplats 1 - Vind

Skadesignal	----
Resultat/fuktvärden	Fuktkvot under 10 % uppmättes i yttertakets insida på besiktningsbara vindsutrymmen.
Utvärdering	Normalt

#### Mätplats 2 - Uppreglad golvkonstruktion (ursprungshuset)

Skadesignal	Spår från träskadeinsekter noterades på bottenstock.
Resultat/fuktvärden	Inga förhöjda fuktvärden kunde uppmätas vid besiktningen.
Utvärdering	Normalt

#### Fuktindikeringar

Resultat	Fuktindikeringar har utförts stickprovsmässigt utan avvikande värden.  Indikeringsmätningar går ej utföra på kakel/klinkers i våtrum.
----------	---