

Överlåtelsebesiktning



Utlåtande över ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Kalmar JÄRVEN 1
Åbrandtskatan 2, 392 44 Kalmar



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 besiktningsföretaget 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 är endast möjlig att utföra inom 6 månader efter genomförd besiktning.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE	1
1. HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR	2
2. OKULÄR BESIKTNING	3
3. RISKANALYS	12
4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING	13
BILAGA 1: Villkor för Överlåtelsebesiktning	14
BILAGA 2: Areamätning	18
BILAGA 3: Fuktkontroll	19

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE

Objekt

Fastighetsbeteckning: Kalmar JÄRVEN 1
Adress: Åbrandtsgatan 2, 392 44 Kalmar
Kommun: Kalmar
Fastighetsägare: Mikael Karlsson
Linda Wolfgang

Uppdragsgivare

Namn: Mikael Karlsson
Uppdragsnummer: 2025-196

Besiktningsman

Namn: Elias Borgemo
Medlem i SBRs överlåtelsebesiktningsgrupp
Besiktningsman
Telefon: 0733322278
E-post: elias@besiktningsbolaget.se

Besiktningsmannen är medlem i Svenska Byggingenjörers Riksförbund (SBR) och är registrerad i SBR:s förteckning över besiktningsmän med därtill hörande förpliktelser.

Besiktningsuppdrag

Omfattning: Okulär besiktning av huvudbyggnad. Övriga fristående byggnader samt uteplatser/altanytor omfattas ej av besiktningsuppdraget. (Samt eventuella tilläggsuppdrag, som till exempel fuktkontroll, areamätning, radonindikering eller besiktning av sidobyggnad med mera. Dessa uppdrag redovisas som en bilaga i utlåandet alternativt i ett separat utlåande.)

Besiktningsdag: 2025-04-11 kl 13:00

Närvarande: Mikael Karlsson
Linda Wolfgang
Elias Borgemo, Besiktningsbolaget Sydost AB

Uppdraget utförs enligt "villkor för överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR-modellen". En uppdragsbekräftelse med bifogad villkorsbilaga överlämnades till uppdragsgivaren den 2025-04-09. 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. Uppdraget är avslutat i och med att besiktningsmannen översänt utlåandet till uppdragsgivaren.

1. HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR

Information från
uppdragsgivare,
fastighetsägare
eller dess ombud:

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

Fastigheten förvärvades 2015.

Följande renoveringar och underhåll är utförda.

Information är delvis inhämtad från besiktningsprotokoll upprättat -2014.

Fasaden tilläggsisolerades med vindpapp och ny plåttäckning på 70-talet.

I lägenhet 1 (övre plan) renoverades våtrum 1999 och köket ca -2011.

Lägenhet 2 (bottenvåningen) byggdes om från butik/lanthandel till lägenhet -1995. Ny ytterdörr monterades -2013.

I ägarlägenheten byggdes köket om och renoverades -2015. Duschrum/wc på entréplan renoverades -2003.

Duschrum på övre plan renoverades -2016 i samband med en vattenskada (försäkringsärende), utfört av fackmän på uppdrag av försäkringsbolaget.

Braskaminen installerades -1994.

Plåttaket målades om -1995/1996.

Nya fönster monterades -2012.

Dränering grävdes runt uthyrningsdel (kryp-/torpargrund) samt källare under ägardelen. Runt ägardelen gäller det från innerhorn mot framsidan till innerhorn mot sydost, där även en platonmatta monterades som utvändigt fuktskydd.

Fjärrvärme installerades -2002.

Mark-/trädgårdsarbeten har utförts mellan 2017-2022. Altanytor, terrass, staket och uteplatser har byggts till. I samband har marklutningen kring huset justerats så vatten leds bort från byggnaden.

Ny panel på garaget monterades -2024.

Invändiga ytskikt har renoverats löpande.

Upplysningar om fel
i fastigheten:

Fastighetsägare har noterat brister gällande enstaka elinstallation och rekommenderar därav en generell översyn av behörig elektriker. Exempelvis tänds lampan i hall på övre plan om dörr på entréplan stängs med kraft.

-Ingen lukt eller övrigt avvikande har noterats av fastighetsägare.

2. OKULÄR BESIKTNING

Särskilda
förutsättningar vid
besiktningen:

Byggnaden var bebodd och möblerad vid besiktningstillfället. Besiktning har skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av möbler på belamrade ytor. Bakomliggande ytor ingår i köparens undersökningsplikt. För ytor, utrymmen och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningsbara eller belamrade har besiktningsmannen inget ansvar. Notering "--" innebär att utrymmet/ytan bedöms vara i normalt skick med hänsyn taget till byggnadens ålder och byggnadssätt.

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 utelämnats eller blivit felaktigt återgiven, enligt uppdragsgivarens uppfattning, har uppdragsgivaren att snarast och helst inom sju dagar meddela besiktningsmannen vad som enligt uppdragsgivarens 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.

Väderlek:

Cirka 15°C och sol

Byggnadstyp:

Friliggande 2-plans hus

Byggnadsår:

1909

Grundläggning:

Källare och kryp-/torpargrund

Bjälklag:

Trä

Stomme:

Trä

Fasad:

Plåt

Fönster:

Isolerglas

Yttertak:

Bandtäckt plåt

Uppvärmning:

Vattenburet värmesystem (radiatorer och delvis golvvärme) - Fjärrvärme

Ventilation:

Mekanisk frånluft (ägarlägenhet)
Självdreg (lägenhet 1 & 2)

Vatten:

Kommunalt

Avlopp:

Kommunalt

NOTERINGAR

HUVUDBYGGNAD

UTVÄNDIGT:

Sockel/mark:	Synlig list till platonmatta noterades, bör skyddas mot solljus.
Kryp-/torpargrund: Allmänt:	Delar av byggnaden är uppförd ovan en äldre kryp-/torpargrund, vilket är en känd riskkonstruktion då den utsätts för en naturlig fuktbelastning. Grunden är ej åtkomlig för kontroll då rördragningar delvis blockerar inspektionsöppning från källardelen. Se riskanalys. Grunder under trapphus är ej åtkomliga för kontroll.
Fasad:	Målnings-/underhållsbehov på trädetaljer (takfot etc).
Fönster/dörrar:	Tröskelbleck saknas till ett antal ytterdörrar.
Yttertak/takavattning:	Äldre plåttak och avvattning på taket där färgsläpp och rostangrepp noterades. Taket är i behov av underhåll, kontakta fackman för rätt åtgärd samt prisuppgift.

Övrigt:

Entrétag med ytpapp bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd och kan därav ha nedsatt funktion gällande vatten-/fuktmotstånd. Renoveringsbehov föreligger.

INVÄNDIGT:**Allmänt:**

Byggnaden är ett äldre trähus varpå man kan förvänta sig att det förekommer sneda och lutande/knarrande golv etc.

Källarplan:

Delar av byggnaden är uppförd ovan en äldre grovkällare, se riskanalys

INVÄNDIGT - ÄGARLÄGENHET:

Entréplan:	
Hall:	--
Kök:	Diskmaskinens utloppsslang är ej fast förankrad i skåp. Uttorkade fuktspår noterades på delar av köksinredning.
Hall:	--
Duschrum:	Äldre våtrum som har uppnått sin generella tekniska livslängd (20-25 år) och därav kan ha nedsatt funktion gällande fukt-/vattenmotstånd. Med hänsyn till utrymmets ålder och noterade brister/avsteg (bl.a lös klämring i golvbrunn) gällande dagens branschregler bör man planera för en kommande renovering.
Matplats:	--
Vardagsrum:	--
Övre plan:	
Hall:	--

Förråd:	--
Sovrum 1:	--
Duschrum:	Tätskikt bakom kakel-/klinkers kan ej kontrolleras. Inspektionslucka följer ej dagens krav på täthet/läckageindikering och det rekommenderas därav att komplettera med ett vattenlarm för att i tidigt skede upptäcka ev. framtida läckage.
Sovrum 2:	--
Sovrum 3:	--
Tv-rum:	--
Arbetsrum:	--

INVÄNDIGT - LÄGENHET 1:

Entréplan:	
Hall:	--
Övreplan:	
Duschrum:	Äldre våtrum som har uppnått sin generella tekniska livslängd (20-25 år) och därav kan ha nedsatt funktion gällande fukt-/vattenmotstånd. Med hänsyn till utrymmets ålder och noterade brister/avsteg gällande dagens branschregler så föreligger ett renoveringsbehov.
Övre plan:	
Kök:	Fuktskydd saknas under kyl och frys, vanligt krav vid försäkringstecknande.
Sov-/allrum:	--
Sovrum 1:	--
Förråd:	Belamrade ytor vilket medför en begränsad kontroll.

INVÄNDIGT - LÄGENHET 2:

Entréplan:	
Hall:	--
Duschrum:	Äldre våtrum som har uppnått sin generella tekniska livslängd (20-25 år) och därav kan ha nedsatt funktion gällande fukt-/vattenmotstånd. Med hänsyn till utrymmets ålder och noterade brister/avsteg gällande dagens branschregler så föreligger ett renoveringsbehov.
Kök:	Fuktskydd saknas i diskbänksskåp och diskmaskinens utloppsslang är ej fast förankrad. Vanliga krav vid försäkringstecknande.
Allrum:	--
Sovrum 1:	--

INVÄNDIGT:**Vind:**

Ägarlägenheten:

Flertalet fuktspår i underlagstaket, främst bedöms dessa orsakade av luftläckage från bostaden (kondens) men läckage går ej att utesluta mot bakgrund av takets ålder/skick. Ventilationsåtgärder har vidtagits vilket bedöms minska risken för kondens/luftläckage från bostaden. Då det ej kan avgöras om detta är ett pågående problem eller av äldre ursprung rekommenderas det att hålla ytorna under uppsikt.

-Vindar ovan trapphus är ej åtkomliga för kontroll.

Lägenhet 1 & 2:

Vindsutrymmet var ej åtkomligt för kontroll vid besiktningsstillfället. Kompletterande kontroll rekommenderas.

-Vindar ovan trapphus är ej åtkomliga för kontroll.

3. RISKANALYS

3.1 Kryp-/torpargrund, Allmänt

En äldre kryp-/torpargrund som är uteluftsventilerad bedöms alltid som en riskkonstruktion då dess ingående trädetaljer (t.ex bjälklag och syllar) riskerar att påverkas negativt av fuktig luft från ventiler och mark, främst under sommarhalvåret. Fuktpåverkan riskerar i sin tur att orsaka mikrobiella angrepp med möjlig följd av oönskad luktspridning till boendemiljön. Då endast en begränsad kontroll från luckan har utförts rekommenderas kompletterande kontroll av grunden för att klarlägga dess status/skick.

-Generellt rekommenderas att vidta fuktighetsdämpande åtgärder i dessa utrymmen, t.ex med montage av en krypgrundsavfuktare.

3.2 Källarplan

Byggnaden är delvis uppförd ovan källare som överlag bedöms fri från skadebenägna material mot väggar och golv (sk riskkonstruktioner) vilket bedöms positivt ur fuktsynpunkt. Man bör beakta att äldre källare av detta slag naturligt utsätts för fuktbelastning från omgivande mark varpå man bör undvika konstruktioner/beläggningar av täta skikt samt organiska material mot golv-/väggytor. Fuktskydd och ny dränering har utförts kring delar av källaren enligt information inhämtad från besiktningsprotokoll upprättat -2014. Då dessa delar ligger under marknivå kan dräneringens funktion/status ej kontrolleras. I källaren förekommer spår från träskadeinsekter i bjälklaget/trädetaljer vilket indikerar på en periodvis hög fuktbelastning. Viktigt att säkerställa en torrare miljö. Med fördel kan källaren värmas under vinterhalvåret samt avfuktas under sommarhalvåret.

4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING

--

Köpare kan begära fortsatt teknisk utredning för att klarlägga om risk för väsentligt fel som besiktningsmannen antecknat i riskanalysen finns eller inte. En fortsatt teknisk utredning ingår inte i överlåtelsebesiktningen. En sådan utredning kan beställas särskilt. En fortsatt teknisk utredning förutsätter fastighetsägarens uttryckliga medgivande.

Kalmar 2025-04-11
Besiktningsbolaget Sydost AB

Elias Borgemo
Besiktningsman



Länk till bilder

BILAGA 1: Villkor för Överlåtelsebesiktning

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE ENLIGT SBR-MODELLEN

2025.1

Begreppsbestämningar

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

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 anlitad 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

Uppdragsbekaftelse

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

Besiktningsmannen går igenom uppdragsbekaftelsen 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 eller dess ombud,
- 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 uppdragsbekaftelsen.

Besiktningen omfattar inte

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

3) Riskanalys

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

4) 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 upprättar 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 uppdragsbekaftelsen till överlåtelsebesiktningen eller i en separat uppdragsbekaftelse 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

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

b) Den ersättning som uppdragsgivaren i förekommande fall utgett och varit skyldig att utge till annan till följd av fel i besiktnings-utlåtandet

c) 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 omgående 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 reklameras respektive framställas inom skälig 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 reklameras respektive framställs senare än två år efter att uppdraget avslutats. Uppdraget är avslutat i och med att besiktningsmannen översänt besiktningsutlåtandet till 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 bohav.

Uppdragsgivaren ska svara för att godkänd stege skall finnas tillgänglig.

Uppdragsgivaren ska noggrant läsa besiktningsutlåtandet efter mottagandet och utan dröjsmål därefter meddela besiktningsmannen om besiktningsutlåtandet 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 besiktnings-mannens uttryckliga medgivande.

Ansvaret för denna besiktning är endast gällande mellan uppdragsgivare (säljare) och besiktningsföretaget. För att ansvar skall kunna göras gällande mellan köparen och besiktningsföretaget krävs särskilt avtal om uppdrag mellan besiktningsföretaget och köparen. Observera att ett sådant avtal endast är möjligt att utföra inom 6 månader från avslutat uppdrag.

Om överlåtelse av utlåtandet skall ske har besiktningsmannen rätt att vid samman-träffande 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 besiktnings-utlåtandet bättre rätt än uppdragsgivaren.

Betalning och hävning

Uppdragsgivaren skall erlagga 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 2: Areamätning

UPPMÄTNING AV BO- OCH BIAREA

Tilläggsuppdrag i samband med överlåtelsebesiktning 2025-196

Villkoren för överlåtelsebesiktningen med vederbörliga villkor, tillämpas även för tilläggsuppdraget och detta utlåtande, inklusive det som anges under rubrikerna "besiktningsmannens ansvar" och "äganderätt och nyttjanderätt till besiktningsutlåtandet".

Byggnad

Adress: Åbrandtsgatan 2, 392 44 Kalmar
Byggnadstyp: Friliggande 2-plans hus
Byggnadsår: 1909

Mätning Mått är tagna på plats med en Leica Disto A5.

Resultat	Våning	Boarea	Biarea
	Lägenhet 1	42 m ²	
	Lägenhet 2	52 m ²	
	Ägarlägenhet	175 m ²	
	Källare		87 m ²
	Garage/förråd		20 m ²

Sammanfattning Fastigheten har mätts upp enligt SVENSK STANDARD SS 21054:2009 avseende bo och biutrymmen. Areor anges i m².

Kommentar

Mätosäkerheten anges till +/- 3%

Kalmar, 2025-04-11
Elias Borgemo
Besiktningsbolaget Sydost AB

BILAGA 3: Fuktkontroll

Fuktmätning eller fuktindikering av riskkonstruktion

Tilläggsuppdrag i samband med överlåtelsebesiktning 2025-196

Villkoren för överlåtelsebesiktningen med vederbörliga villkor, tillämpas även för tilläggsuppdraget och detta utlåtande, inklusive det som anges under rubrikerna "besiktningsmannens ansvar" och "äganderätt och nyttjanderätt till besiktningsutlåtandet".

Byggnad

Adress: Åbrandtsgatan 2, 392 44 Kalmar
Byggnadstyp: Friliggande 2-plans hus
Byggnadsår: 1909
Uppvärmning: Vattenburet värmesystem (radiatorer och delvis golvvärme) - Fjärrvärme
Ventilation: Mekanisk frånluft (ägarlägenhet)
Självdreg (lägenhet 1 & 2)

Mätning Protimeter

Resultat	Kontrollplats	Relativ fuktighet	Temperatur	Fuktkvot
	Vind			12 %
	Källare/krypgrund			13 %

Kritiskt värde

Kommentar Inga förhöjda fuktvärden uppmättes. Indikeringsmätning har utförts stickprovsmässigt. Inga avvikande indikeringsvärden uppmättes vid besiktningstillfället.

Övrigt

RF = Relativ fuktighet i procent

FK = Fuktkvot i procent

Kalmar, 2025-04-11
Elias Borgemo
Besiktningsbolaget Sydost AB