

Överlåtelsebesiktning



Överlåtelsebesiktning

En smart besiktning från Besiktningsbolaget

Denna besiktning är utförd av Elias Borgemo på Besiktningsbolaget. Våra besiktningar utförs enligt riktlinjer från SBR - Svenska Byggingenjörers Riksförbund.

Detta är också ett digitalt besiktningsutlåtande.

Detta innebär att du kan använda vårt AI-verktyg BESIKTOR för att få hjälp att tolka besiktningens innehåll. Skanna Qr-koden med din mobil eller surfplatta så får du chansen att ställa frågor om besiktningens innehåll, dessutom på flera olika språk.

Självklart är ni även välkomna att höra av er direkt till mig om ni har frågor eller funderingar!

Objekt: Ugglerum 740, 395 90 Kalmar

Bästa hälsningar

Elias Borgemo

Certifierad Besiktningsman SBR

073 332 22 78

elias@besiktningsbolaget.se

Skanna koden!



Eller besök:

<https://besiktor.se/pljh96>

Utlåtande över ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

kalmar Uggherum 4:5
Uggherum 740, 395 90 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: Fuktkontroll	18

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE

Objekt

Fastighetsbeteckning: kalmar Uggherum 4:5
Adress: Uggherum 740, 395 90 Kalmar
Kommun: kalmar
Fastighetsägare: Susanna Sjöqvist
Nicklas Sjöqvist

Uppdragsgivare

Namn: Susanna Sjöqvist
Uppdragsnummer: 2025-494

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 altanytor/uteplatser omfattas ej av besiktningsuppdraget.
Besiktningsdag: 2025-08-13 kl 8:00
Närvarande: Susanna Sjöqvist
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 2025-08-13.
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 utlåtandet 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 2006.

Följande renoveringar och underhåll är utförda.

Jordvärmepump installerades ca -2002. Har servats och setts över löpande.

Tilläggsisolering av vinden utfördes ca -2006.

Ny trekammarbrunn och infiltration från -2006.

Fönster installerades -2012 utfört av G&B Fönsterleverantör.

Taket renoverades -2012, ny underlagspapp, läkt och betongpannor utfört av JT byggnadsplåt HB.

Ny insats till gillestugans eldstad installerades -2012.

Trappor inne renoverades av Golvsliparen -2013.

Altaner byggdes till -2013 och i samband utfördes plåtarbeten även på huvudbyggnaden. Kalmarsundsglas monterade skjutpartierna.

Markiser monterades -2014.

Huset målades om utvändigt -2014.

Badrum på entréplan renoverades -2014 av Kyrkeslättsbygg.

Duschrum i källaren renoverades ca -2015 av Kyrkeslättsbygg.

Ny huvudledning (el) grävdes ned av EON -2015.

Källarens gillestuga renoverades i samband med en vattenskada -2018, bl.a med nytt golv ovan en platonmatta.

Bosses golv monterade heltäckningsmatta i gillestugan -2019.

Ny brunn borrades ca -2020.

Upplysningar om fel
i fastigheten:

Fastighetsägaren vill upplysa om ett pågående problem i duschrummet på källarplan då det förekommer att vatten kommer upp bakåt via avloppet. Orsak och omfattning är ej fastställt.

Fastighetsägaren vill upplysa om att vatten till ladugården ej fungerar då det är kopplat till äldre brunn.

Fastighetsägaren vill upplysa om att äldre elinstallationer förekommer. Elarbeten har utförts bitvis i samband med renoveringar och fastighetens elinstallationer har således en varierande ålder.

Tidigare kök på övre plan byggdes om till sovrum.

Vatten-/avloppsledningar har plomberats i väggen.

-Ingen lukt eller övrigt avvikande har noterats av fastighetsägaren.

2. OKULÄR BESIKTNING

Särskilda
förutsättningar vid
besiktningen:

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 20°C och sol

Byggnadstyp:

Friliggande 1-1/2 plans hus

Byggnadsår:

1947

Grundläggning:

Källare och krypgrund

Bjälklag:

Trä

Stomme:

Trä

Fasad:

Träpanel

Fönster:

3-glas fönster med isolerglas

Yttertak:

Betongpannor på underlagstak av råspont papp och läkt och falsat plåttak

Uppvärmning:

Vattenburet värmesystem - Jordvärmepump

Ventilation:

Självdrag

Vatten:

Kommunalt

Avlopp:

Kommunalt

NOTERINGAR

HUVUDBYGGNAD

UTVÄNDIGT:

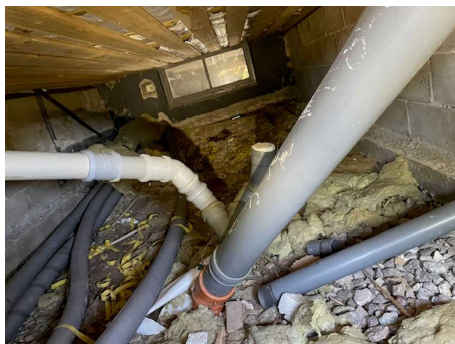
Sockel/mark:

Mindre sprickor noterades i grundmuren, vilket bedöms sakna byggnadsteknisk betydelse.

Grund:**Krypgrund:**

Byggnadens tillbyggda del är uppförd ovan en krypgrund, vilket är en naturligt fuktbelastad grundkonstruktion. Se riskanalys.

Organiskt material & isoleringsrester ligger mot markytan, bör avlägsnas för att undvika oönskade luktavvikelser.

**Fasad:**

Enstaka rötskadade brädor noterades (nedkant), i övrigt noterades inget avvikande.



Fönster/dörrar:	--
Yttertak:	Kontroll är utförd av de delar åtkomliga från taksteg samt via balkong. -Inget avvikande noterades på besiktningsbara delar.
Avvattning:	Vatten från stuprör bör ledas bort från grundmuren.
Balkong:	Målnings-/underhållsbehov föreligger på balkongräcke. -Trallgolv täcker underliggande tätskikt (plåt) vilket medför en begränsad kontroll. 
Övrigt: Källarnedgång:	Putssläpp förekommer på stödmurar vid källarnedgång. 

INVÄNDIGT:

Allmänt:

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

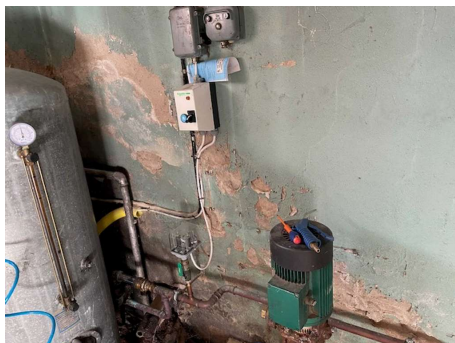
Källarplan:

Allmänt:

Byggnaden är uppförd ovan en äldre källare som är naturligt fuktbelastad. Se riskanalys.

Äldre gjutjärnsstammar förekommer, vilka med tiden tenderar att rosta och spricka, varpå läckage uppstår. Bör ersättas i samband med kommande renoveringar.

Puts-/färgsläpp förekommer, vilket indikerar på en utifrån kommande fuktbelastning.



Förråd 2st:	--
Tvättstuga/pannrum:	--
Groventré:	--
Hobbyrum/gillestuga:	Enligt upplysning är golvet monterat ovan en platonmatta. Påreglade väggar förekommer, vid stickprovskontroll noterades förhöjda fuktvärden i konstruktionen (resultatet redovisas i fuktbilagan), varpå det rekommenderas att konstruktionen avlägsnas och ersätts med fukttåligare lösning.
Förråd:	--
Duschrum:	Fastighetsägaren har upplyst om att vatten kommer tillbaka upp via avloppsledning, varpå kontroll utgår. Se fortsatt teknisk utredning.
Entréplan:	
Hall:	--
Förråd (trapp):	--

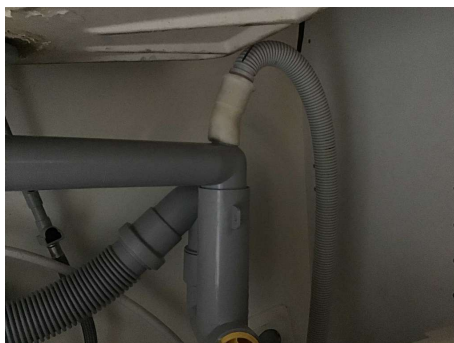
Matplats:

Korrosionsspår noterades på radiatorrör.



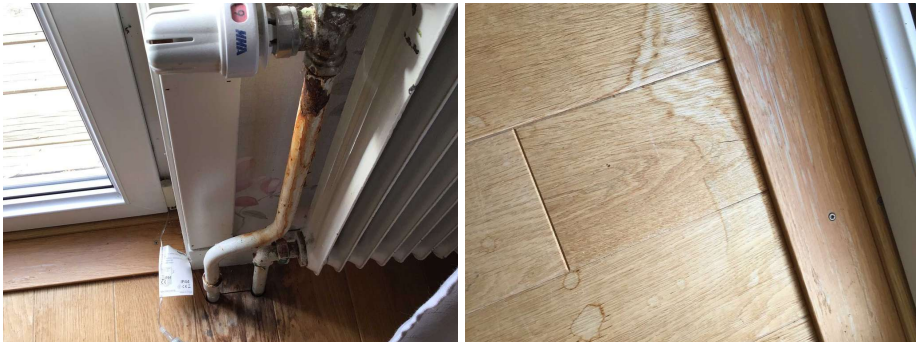
Kök:

Fuktskydd saknas under diskbänksskåp, vanligt krav vid försäkringstecknande.
Diskmaskinens utloppsslang är ej fast förankrad i skåp.



Skaferi:

--

Matsal:	--
Allrum:	--
Groventré/hall:	--
Badrum:	Tätskikt bakom kakel/klinkers kan ej besiktigas. Golvbrunn under badkar var ej åtkomlig för kontroll.
Övre plan: Allmänt:	Snedtak förekommer, vid dessa inbyggda takkonstruktioner saknas inspekterbar vind varpå det generellt tar längre tid att upptäcka ev skador/läckage.
Hall:	Korrosionsspår förekommer på radiatorrör, vid rör genomföringar noterades även uttorkade fuktspår. Uttorkade fuktspår på golv i anslutning till balkongdörr. 

Sovrum 1 med förråd:	--
Wc:	Trägolv förekommer i utrymmet, vilket avviker mot gällande branschregler/rekommendationer.
Arbetsrum med förråd:	--
Förråd:	--
Sovrum 2 med förråd:	--

INVÄNDIGT:

Vind:

Kontroll är utförd av de ytor åtkomliga från landgång. Inget avvikande noterades på besiktningsbara delar.

Avloppsavluftningen bedöms bristfälligt utförd, bör åtgärdas.



3. RISKANALYS

3.1 Grund, Krypgrund

En uteluftsventilerad krypgrund bedöms alltmer 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. Luktavvikelser kan även orsakas av träskyddsbehandlat virke vilket brukades flitigt i dessa grunder vid tid för husets uppförande. Idag är det vanligt att installera sk. krypgrundsavfuktare för att begränsa grundens fuktbelastning.

3.2 Källarplan, Allmänt

Dräneringssystemet kring källaren är av äldre datum och kan därför ha nedsatt funktion. Detta medför en ökad risk för att fuktskador uppstår invändigt i källaren. Främst föreligger risk för skador vid konstruktioner av organiskt material (t.ex. trä) eller täta skikt mot golv-/väggar.

4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING

4.1 Källarplan, Duschrum

Fastighetsägare har upplyst om att vatten kommer tillbaka bakvägen via avloppsledning. Orsak och omfattning har ej fastställts och bör kontrolleras vidare.

Köpare kan begära fortsatt teknisk utredning för att klargöra 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 2025-08-13
Besiktningsbolaget Sydost AB

Elias Borgemo
Besiktningsman



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 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 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

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 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 uppdragsbekräftelsen.

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 uppdragsbegränsningen 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 uppdragsbegränsningen till överlåtelsebesiktningen eller i en separat uppdragsbegränsning 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: Fuktkontroll

Fuktmätning eller fuktindikering av riskkonstruktion

Tilläggsuppdrag i samband med överlåtelsebesiktning 2025-494

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: Uggherum 740, 395 90 Kalmar
Byggnadstyp: Friliggande 1-1/2 plans hus
Byggnadsår: 1947
Uppvärmning: Vattenburet värmesystem - Jordvärmepump
Ventilation: Självdrag

Mätning Protimeter Surveymaster
Testo-givare

Resultat	Kontrollplats	Relativ fuktighet	Temperatur	Fuktkvot
	Krypgrund			14,5 %
	Vind			8 %
	Påreglad vägg (källare)	73,8 %	18,9 °C	

Kritiskt värde

Kommentar Förhöjda fuktvärden uppmättes i gillestugans påreglade väggkonstruktion. Vilket indikerar på en periodvis hög fuktbelastning i konstruktionen. Konstruktionen bör avlägsnas och ersättas med fukttåligare lösning.

Övrigt

RF = Relativ fuktighet i procent

FK = Fuktkvot i procent

Kalmar, 2025-08-13
Elias Borgemo
Besiktningsbolaget Sydost AB