

Överlåtelsebesiktning



Utlåtande över ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Mörbylånga BJÖRNHOVDA 25:242
Klubbsvampgatan 6, 386 32 Färjestaden



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	14
4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING	15
BILAGA 1: Villkor för Överlåtelsebesiktning	16
BILAGA 2: Fuktkontroll	20

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE

Objekt

Fastighetsbeteckning: Mörbylånga BJÖRNHOVDA 25:242
Adress: Klubbsvampgatan 6, 386 32 Färjestaden
Kommun: Mörbylånga
Fastighetsägare: Holger Glück
Ulrika Glück

Uppdragsgivare

Namn: Holger Glück
Uppdragsnummer: 2025-137

Besiktningsman

Namn: Gustaf Björkman
Medlem i SBRs överlåtelsebesiktningsgrupp
Certifierad besiktningsman SBR
Telefon: 0733220625
E-post: gustaf@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 bostadshus och vidbyggt garage. Närliggande förråd, uterum och altan har inte besiktigats.
Solceller och pool med tillhörande utrustning besiktigas ej.
Besiktningsdag: 2025-03-25 kl 13:00
Närvarande: Holger Glück
Ulrika Glück
Ansvarig mäklare: Marcus Lönnbom, Pontuz Löfgren AB

Uppdraget utförs enligt "villkor för överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR-modellen". En uppdragsbegränsning med bifogad villkorsbilaga överlämnades till uppdragsgivaren den 2025-03-19. Innan besiktningen påbörjades gjordes en genomgång av uppdragsbegränsningen. 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

Tillhandahållna handlingar:

Tidigare överlåtelsebesiktning 2014

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 2014.

Följande renoveringar och underhåll är utförda.

I början av 2000-talet har fuktskydd/dränering renoverats kring källaren, vidare information gällande utförandet saknas. Badrum renoverades på entréplan.

2008 Huset byggdes till med en ny entréhall och vinkel mot baksidan. Fönster byttes i bostaden. Garagetaket lades om.

2019 Köksrenovering.

2023 Omläggning av yttertak, även tillbyggnad. Solceller monterades på taket.

2024 Service och översyn av värmepump.

Huset målades om för 5-6 år sedan.

Säljare upplyser om att golvfall i våtrum fungerar utan problem.

Upplysningar om fel i fastigheten:

Eldstad i källaren är bortkopplad och kan inte användas.

2. OKULÄR BESIKTNING

Särskilda förutsättningar vid besiktningen:	Byggnaden var 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 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.
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 5°C och regn
Byggnadstyp:	Enplansvilla med källare
Byggnadsår:	1974
Ombyggd / tillbyggd:	2008
Grundläggning:	Källare (äldre del) Platta på mark med underliggande isolering (tillbyggnad)
Stomme:	Trä
Fasad:	Kalksandsten Stående panel
Fönster:	Isolerglas och 2-glas med öppningsbara bågar
Yttertak:	Betongpannor på läkt, underlagspapp och råspont Takpapp (garage)
Uppvärmning:	Bergvärme Kakelugn Vattenburet system
Ventilation:	Från och tilluft med återvinning
Vatten:	Kommunalt
Avlopp:	Kommunalt

NOTERINGAR

HUVUDBYGGNAD

UTVÄNDIGT:

Sockel/mark:

Sprickor förekommer i husets grund, bedöms sakna teknisk betydelse.

**Grundkonstruktion:**

Husets äldre delar är uppförda med källare. Se Riskanalys.

Enligt säljares upplysningar har dränering runt källaren renoverats av föregående ägare. Då dessa delar ligger under marken kan dess status inte kontrolleras.

Fasad:

Sprickor och släpp förekommer i tegel. Detta är vanligt förekommande vid liknande fasader och bedöms sakna teknisk betydelse.

Fönster/dörrar:

Färgsprickor noterades vid fönster, kommande målningsbehov.

**Yttertak:**

Taket kontrollerades från steg vid skorstenen.

Inget avvikande att notera på synliga delar.

Avvattning:

--

INVÄNDIGT:

Allmänt:

Rörelsesprickor förekommer i bostadens ytskikt, främst vid tillbyggnad. Detta är vanligt förekommande i trähus.

Rum i husets äldre del har tilluftsventiler i väggarna. Dessa bör hållas stängda då bostaden numer har mekanisk ventilation.




Källarplan:

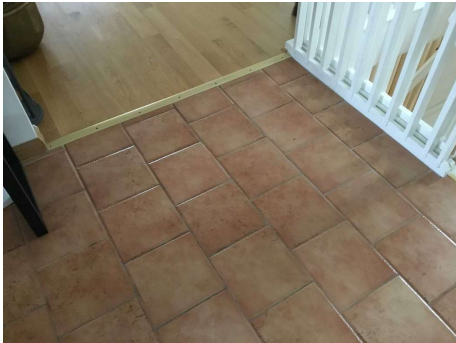
Allmänt:

Äldre källare är en riskkonstruktion.
Se Riskanalys.

Lokala färgsläpp (fuktgenomslag) förekommer på väggar. Detta är vanligt i äldre källare och indikerar att utvändigt fuktskydd har nedsatt funktion.

Mindre sprickor förekommer i källarens väggar. Bedöms sakna teknisk betydelse.

Gillestuga:	--
Sovrum 1:	--
Korridor:	--
Hobbyrum:	--
Matkällare:	Avvikande lukt noterades i utrymmet. Detta bedöms kunna härledas till att trähyllor har behandlats med träskyddsmedel.
Klädkammare:	--
Förråd:	Betongplattan är påbyggd med flytande golv. Se Riskanalys.
Badrum:	Våtrummet har äldre yt/tätskikt och gjutjärnsbrunn. Se Riskanalys. 

Tvättstuga:	Våtrummet har äldre yt/tätskikt och gjutjärnsbrunn. Se Riskanalys.
Pannrum:	--
Torkrum:	--
Entréplan:	
Entré:	--
Hall:	Bomljud och släppande fogar förekommer vid klinkergolv. Detta är en följd av naturliga rörelser som kan uppstå när klinker läggs på träbjälklag. 
Kök:	Diskmaskinens avloppslang är inte fast förankrad i skåp. Rör genomföringar i botten av diskbänkskåpet bör tätas. Inga avvikande fuktindikeringar noterades vid besiktningen.

Vardagsrum:	--
Sovrum 1:	--
Sovrum 2:	--
Sovrum 3:	--
Wc/dusch:	Äldre våtrum som har förbrukat sin tekniska livslängd (ca 20-25 år). Golvbrunnen är äldre och saknar klämring. Se Riskanalys.

INVÄNDIGT:

Tillbyggnad:	
Hall:	--
Sovrum 4:	--
Klädkammare:	Belamrade ytor, kontroll utfördes med begränsad sikt. Läckage noterades från golvvärmefördelare. Kontakta fackman för vidare kontroll.
Arbetsrum:	--
Förråd:	Utrymmet var belamrat och kontrollerades med begränsad sikt.

INVÄNDIGT:

Tillbyggnad:

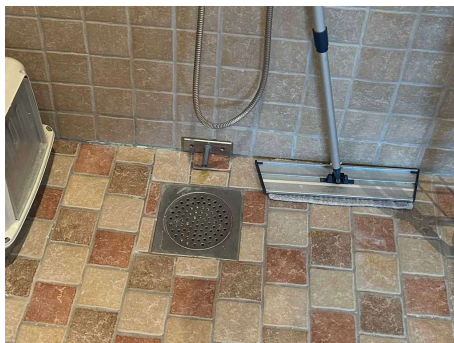
Pool/duschrum:

Tätskikt bakom kakel/klinkers kan ej besiktigas.

Vid ena duschplatsen sitter golvbrunnen för nära väggen och utstickande rör bryter väggens tätskikt. Dessa punkter avviker från branschreglerna och medför att tätskiktet inte går att montera helt korrekt.

Fönster i våtzon är en fuktkänslig konstruktion och bör skyddas från fuktbelastning.

Tröskel med uppvikt tätskikt saknas.



INVÄNDIGT:

Vind:

Vinden över tillbyggnaden är inte helt krypbar. På synliga delar noterades inget avvikande.

På vindens äldre del finns uttorkade fuktspår (t.ex. kring rör genomföringar). Dessa bedöms ha uppstått innan taket renoverades.



GARAGE:**Utvändigt:**

Utvändiga trädetaljer som fasad, fönster och dörrar har underhållsbehov. Lokala rötskador finns i taksargen.

Förråd som ansluter till garaget har inte ingått i besiktningen.

Garagetak:

Byggnaden har ett låglutande papptak.
Se Riskanalys.

Invändigt:

Väggarnas nedre delar har spår av tidigare fuktbelastning.
Fläckvis förekommer mikrobiell påväxt.

3. RISKANALYS

3.1 Grundkonstruktion

Äldre källare utsätts i regel för fuktpåverkan från angränsande mark. Generellt bör man undvika material av täta skikt eller organiska material (t.ex. trä) mot golv-/väggar då dessa riskerar fuktpåverkan och följdskador (t.ex. mikrobiella angrepp). Befintlig källare har endast sådana material i fåtal rum, t.ex. plastmattor i våtrum och flytande golv i förråd.

3.2 Våtrum

Äldre våtrum har förbrukat sin tekniska livslängd. Mot bakgrund av stigande ålder och de brister som noterades (t.ex. vid äldre golvbrunnar) förekommer en ökad risk för läckage och följdskador.

3.3 Garagetak

Garaget har ett låglutande papptak. Låglutande tak som dessa bedöms generellt som en riskkonstruktion. Skulle läckage uppstå vid takavlopp eller tätskikt är detta ofta svårt att upptäcka eftersom takets konstruktion medför att vind saknas.

4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING

4.1 Tillbyggnad, Klädammare

Läckage från golvvärmefördelare bör kontrolleras och åtgärdas. Kontakta fackman.

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.

Färjestaden 2025-03-25
Besiktningsbolaget Sydost AB

Gustaf Björkman
Certifierad besiktningsman SBR



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 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 besiktningsstillfället.

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 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.

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 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

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 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 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 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 2: Fuktkontroll

Fuktmätning eller fuktindikering av riskkonstruktion

Tilläggsuppdrag i samband med överlåtelsebesiktning 2025-137

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: Klubbsvampgatan 6, 386 32 Färjestaden
Byggnadstyp: Enplansvilla med källare
Byggnadsår: 1974
Uppvärmning: Bergvärme
Kakelugn
Vattenburet system
Ventilation: Från och tilluft med återvinning

Mätning Fuktkontroll utförs med Protimeter

Resultat	Kontrollplats	Relativ fuktighet	Temperatur	Fuktkvot
	Vind			12 %
	Flytande golv (källare)	72 %	17 °C	

Kritiskt värde Kritiskt värde gällande relativ fuktighet (RF) är 75 % (vid ca 20°C) för gran och furuvirke. Kritiskt värde gällande fuktkvoten (FK) ligger vid 17 % för i gran och furuvirke.

Kommentar Fuktmätning har utförts i flytande golv (källarens förråd). Uppmätta värden ligger nära gränsvärdet (75 % RF). Skulle fuktpåverkan (t.ex. avvikande lukt) uppstå bör golvet rivas bort och ersättas av ett fukttåligt alternativ.

Fuktvärden som registrerades på vinden är under kritiskt gränsvärde.

Övrigt

RF = Relativ fuktighet i procent

FK = Fuktkvot i procent

Färjestaden, 2025-03-25
Gustaf Björkman
Besiktningsbolaget Sydost AB