

## Överlåtelsebesiktning



Växjö Torsås 4:5 & 4:9  
Somravägen 1, 355 71 Ingelstad

---

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	Växjö Torsås 4:5 & 4:9
Adress	Somravägen 1
Postnummer och ort	355 71 Ingelstad
Fastighetsägare	Inger & Thommy Håkansson
Fastighetsmäklare	Demir Dzemailovski - Asira AB

#### Uppdragsgivare

Uppdragsgivare	Se fastighetsägare
Uppdragsnummer	17513

#### Besiktningsman

Besiktningsförrättare	<p>Gustaf Björkman, <i>medlem i Svenska Byggingenjörers Riksförbund (SBR) och registrerad i SBR:s förteckning över besiktningsmän med därtill hörande förpliktelser</i></p> <p>Telefon: 073-322 06 25</p> <p>E-post: <a href="mailto:gustaf@besiktningsbolaget.se">gustaf@besiktningsbolaget.se</a></p> <p>Besiktningsmannen är medlem i Svenska Byggingenjörers Riksförbund (SBR) och är registrerad i SBR:s förteckning över besiktningsmän med därtill hörande förpliktelser.</p>
-----------------------	--

#### Besiktningsuppdrag

Omfattning	Besiktningen omfattar huvudbyggnaden samt tillhörande annex
Besiktningsdag	2022-01-25 kl. 08:30
Väderlek	Sol +3°C
Närvarande	Thommy Håkansson

2022-01-25 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.*

Fastigheten har varit inom familjen sedan 1961.

Huvudbyggnaden är tillbyggd med matsal och köksingång. Sannolikt utfördes detta på 1940-talet.

Takomläggning på pensionatet utfördes runt 1990-talet. Nytt underlagstak av boardskivor monterades.

Pensionatets tillbyggda delar har äldre plåttak. Fastighetsägaren vill upplysa om att dessa tak kan medföra läckagerisk då plåten endast är enkelfalsad. Takyterna har därför skottats vid behov.

Vid enstaka tillfälle har läckage förekommit via taket till glasveranda (S). Plåttak på ovanliggande balkong lagades därför lokalt.

Utvändig målning av fasaden utfördes kring 2015.

I rum 23 & 24 renoverades duschar för ca 10-15 år sedan. Övriga våtutrymmen är runt 20 år eller äldre. I annexet finns ett duschrum som är avstängt då fuktskador uppstått pga. bristfälligt tätskikt (duschgolv).

Pensionatets kök gjordes om på 1980-talet då verksamheten flyttades upp från källaren.

Rum 5 (annex) har tidigare haft en vattenskada i tak pga. läckande rör. Åtgärdat genom försäkringsbolag.

I pensionatets matsal (N) förekommer svackor/sättningar i innertaket. Dessa ska ha varit oförändrade under en längre period.

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

---

Radonmätning	Nej
Energideklaration	Ja, se separat dokumentation
Kontroll av eldstad/skorsten	Eldstad har inte använts och bör kontrolleras av sotare innan brukande
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 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.

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.

-Kontroll av takytor har begränsats till delar som har varit åtkomliga och synliga via takluckor och balkonger. Av säkerhetsskäl så beträddes ej taken vid besiktningstillfället.

-Tätskikt bakom kakel/klinker i byggnadens våtrum kan ej besiktigas.

### 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 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	1905 (huvudbyggnad), 1958 (annex)
Byggnadstyp	Pensionat, 2-plan med källare Annex, 1 1/2-plan, delvis med källare
Husleverantör	
Takbeläggning	Pannformad plåt / falsad plåt Betongpannor (annex)
Fasad	Träpanel
Stomme	Trä
Fönster	2-glas 1+1 glas
Grund	Källare / torpargrund

### Värme, ventilation, vatten & avlopp

Ventilation	Självdrag / mekanisk frånluft
Värmesystem	Bergvärmepump, oljepanna (annex)
Kompletterande eldstad	Flera kakelugnar
Vatten	Kommunalt
Avlopp	Kommunalt

## Noteringar

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

### Utvändigt

Sockel/mark	Fasad och grundmur döljs delvis av angränsande buskar/träd. Växtlighet medför en ökad fuktbelastning och bör därför undvikas nära husgrunden.
Torpargrund (N)	Torpargrund är en riskkonstruktion. Se Riskanalys 1. -Utrymmet är belamrat och besiktigades med begränsad sikt/framkomlighet. -Rötskadad syll förekommer i anslutning till sidoentré (Ö). Se fortsatt teknisk utredning. -Organiskt material bör rensas bort från grundens markyta. -Spår av trämask förekommer, vanligt i fuktbelastade miljöer.
Fasad	Lokalt förekommer färgsprickor och fuktspår i fasadpanel.
Fönster/Dörrar	Generellt underhåll-/renoveringsbehov noterades. Äldre fönster är i regel värda att bevara/underhålla. Bristfälliga fönster/tröskelbleck förekommer lokalt, enstaka bleck saknas helt.
Yttertak	Av säkerhetsskäl är taket endast besiktigat från taklucka och balkonger. -Vid takets låglutande delar (även balkonger och burspråk) förekommer äldre falsad plåt som har förbrukat sin tekniska livslängd, lokala rostangrepp förekommer. -Vid övrig takyta noterades lokala otätheter vid plåtskarvar,nockplåt och rörgenomföringar i taket. För ovanstående, se Riskanalys 3. -Fogsläpp förekommer vid skorstenen.
Takavvattning	Vatten från stuprör leds inte bort från husgrunden. -Hängrännor är skräpfyllda och avvikande lutning förekommer lokalt.
Balkonger 2st	Underhåll/renoveringsbehov föreligger räcken/trallgolv. -Äldre plåttak under trallgolv kan ej besiktigas. Se Riskanalys 3.
Övrigt	Träkonstruktion vid källartrappans skärmtak är rötskadat. Skador på angränsande fasad/fönster kan ej uteslutas.

### Invändigt

Allmänt	Något bristande ventilation förekommer, tilluftsventiler saknas i sov-/allrum.
---------	--

## Invändigt (forts.)

### Källare

Allmänt	Äldre källare är en riskkonstruktion. I flera rum förekommer träkonstruktioner mot golv/väggar.  Se Riskanalys 2.
Varumottag	----
Pannrum	Äldre gjutjärnsavlopp i utrymmet är en risk för rostangrepp och läckageskador.
Personalrum	Dusch i personalrummet har förbrukat sin livslängd, tätskikt på vägg är skadat. Utrymmet bör renoveras.
Renseri	----
Valv	----
Äldre kök	Utrymmet var belamrat, kontroll har utförts med begränsad sikt och framkomlighet.
Läskförråd	----
Vinkällare	Fuktspår och mikrobiell påväxt förekommer på skivbeklädnad mot källarväggen.
Råkällare	Utrymmet var belamrat, kontroll har utförts med begränsad sikt och framkomlighet.
Matkällare	----
Korridor	----
Utvändigt soprum	----

### Entréplan

Glasveranda	Äldre fuktspår förekommer i innertak. Se säljares upplysningar. Kondensspår och färgsläpp förekommer på insidan av fönster.
Kaprum	----
Wc 3st	----
Hall	----
Konferensrum	----

### Entréplan (forts.)

Salong	----
Bufférum	----
Matsal	Sättningar/svackor förekommer i innertaket. Se rekommendation om fortsatt teknisk utredning.
Korridor	----
Förråd 2st	----
Kök	----
Disk	----

### Övre plan

Trapphus	----
Rum 17	----
Duschrum 17	Våtrummet har äldre yt-/tätskikt som har förbrukat sin tekniska livslängd. Utrymmet bör renoveras för minskad läckagerisk.  Förhöjd fuktpåverkan noterades vid insidan av takfönster. Se rekommendation om fortsatt teknisk utredning.
Allrum	----
Wc/dusch	Yt-/tätskikt i utrymmet har uppnått förväntad teknisk livslängd (ca 20 år). Se Riskanalys 4.  Dusch och golvbrunn var belamrade (pga. förvaring) och kunde ej kontrolleras.
Passage -Ö	----
Rum 24	----
Duschrum 24	Rör genomföringar noterades i golv vilket är ett avsteg från gällande branschregler.
Rum 23	----
Duschrum 23	Rör genomföringar noterades i golv vilket är ett avsteg från gällande branschregler.
Rum 22	----
Wc 22	Bristande infästning av wc-stol i golv.
Duschrum 22	Yt-/tätskikt i utrymmet har uppnått förväntad teknisk livslängd (ca 20 år). Se Riskanalys 4.  Hela golvet lutar inte mot golvbrunnen.

## Övre plan (forts.)

Rum 20	----
Duschrum 20	<p>Yt-/tätskikt i utrymmet har uppnått förväntad teknisk livslängd (ca 20 år). Se Riskanalys 4.</p> <p>-Bakfall förekommer utanför duschzon. -Skadad klinkerplatta i duschzon förekommer.</p>
Rum 19	----
Duschrum 19	<p>Yt-/tätskikt i utrymmet har uppnått förväntad teknisk livslängd (ca 20 år). Se Riskanalys 4.</p> <p>Bristande golvfall / svackor förekommer i utrymmet.</p> <p>-Rörelsesprickor förekommer i fogar på golv/väggar.</p>
Rum 18	----
Duschrum 18	<p>Yt-/tätskikt i utrymmet har uppnått förväntad teknisk livslängd (ca 20 år). Se Riskanalys 4.</p> <p>Klinkerramen kring golvbrunnen sviktar, saknar underliggande stöd.</p> <p>Bristande infästning av wc-stol förekommer.</p> <p>Hela golvet lutar inte mot golvbrunnen.</p>

## Vind

Allmänt	<p>Utrymmet var belamrat pga. mycket lösöre. Besiktning utfördes med begränsad sikt och framkomlighet.</p> <p>-Flera uttorkade läckagespår förekommer på takets insida. Inga avvikande fuktindikationer noterades vid besiktningen.</p> <p>-Underlagstaket (masonit) är otätt kring genomföringar i yttertak.</p> <p>-På låglutande takdelar finns ingen åtkomlig vind. Se Riskanalys 5 gällande parallelltak.</p>
---------	--



(forts.)

### Annex - Utvändigt

Sockel/Mark	Angränsande växtlighet medför en ökad fuktbelastning av husgrund och fasader.  Sprickor noterades i sockeln. Denna typ av sprickor är vanligt förekommande och saknar byggteknisk betydelse.
Torpargrund	Torpargrund är en riskkonstruktion. Se Riskanalys 1.  -Marken under murade plintar (stöd för bjälklaget) riskerar att erodera / rasa. Se rekommendation om fortsatt teknisk utredning.  Träskyddsbehandlat virke förekommer i bjälklaget. Sådant virke kan medföra en ökad risk för oönskad luktspridning till bostaden.  Byggrester och organiskt material bör rensas bort från markytan.  Fuktskada förekommer i bjälklag under duschrum. Se fortsatt teknisk utredning.
Källare	Se Riskanalys 2 gällande äldre källare.
Fasad	Brädor på södergaveln är spruckna och har spår av fuktpåverkan.
Fönster/Dörrar	Mindre sprickor förekommer i färg/kitt. Framtida underhållsbehov.
Taktäckning	Taket är av säkerhetskäl endast besiktigat från taklucka..  Yttertaket har uppnått förväntad teknisk livslängd (ca 35-45 år). Trasiga tak/nockpannor förekommer. Skorstenen har frostsador.  Se Riskanalys 3.  -Vatten från stuprör leds inte bort från byggnaden.

### Annex - Invändigt

Allmänt	Flera av rummen har uttorkade fuktmärken på tapetvägg under tvättställ.  -Bostadens allmänventilation är något bristande. Tilluftsventiler saknas i sov/allrum.
---------	---

### Övre plan

Allrum	----
Wc	Bristande infästning av wc-stol.
Rum 7	----
Rum 8	----

### Övre plan (forts.)

Rum 9	----
Rum 10	----

### Entréplan

Hall	----
Rum 1	----
Rum 2	----
Rum 4	----
Rum 5	----
Rum 6	----
Duschrum 1	<p>Yt-/tätskikt i utrymmet har uppnått förväntad teknisk livslängd (ca 20 år). Se Riskanalys 4.</p> <p>Bristande golvlutning förekommer.</p> <p>Fuktuppsug noterades på dörrfoder.</p>
Duschrum 2	<p>Yt-/tätskikt i utrymmet har uppnått förväntad teknisk livslängd (ca 20 år). Se Riskanalys 4.</p> <p>Bristande golvlutning förekommer.</p> <p>Golvet har sprickor och bomljud. Det går ej kontrollera hur underliggande tätskikt påverkats av detta.</p>
Duschrum 3	<p>Äldre våtrum som har förbrukat sin livslängd och bör renoveras. Fuktskada har uppstått i golvbjälklag kring golvbrunnen pga. bristfälligt tätskikt. Se fortsatt teknisk utredning.</p>

### Vind Annex

Allmänt	<p>Besiktning utfördes från inspektionslucka med begränsad sikt.</p> <p>På takets insida förekommer flera uttorkade fukt-/läckagespår. Inga avvikande fuktindikationer noterades vid besiktningen. Mot bakgrund av takets ålder kan framtida uppfuktning ej uteslutas.</p>
---------	--

## Risikanalyser

1. Torpargrunder utsätts i regel för fuktbelastning både från mark och utomhusluft (främst sommarperioden). Utförandet medför en ökad risk för att fuktrelaterade skador (t ex mikrobiella angrepp eller röta) förekommer eller uppstår vid ingående trädetaljer så som bjälklag och syllar. Idag är det vanligt att installera krypgrundsavfuktare för att begränsa fuktbelastningen av dessa utrymmen.

2. Vid äldre källare får man räkna med att dränering och utvändig fuktisolering kan saknas eller ha bristande funktion. Detta medför en ökad risk för att fuktskador t.ex. mikrobiella angrepp förekommer eller uppstår invändigt i källaren. Främst föreligger risk i huvudbyggnadens källare där flera golv/väggar har blivit påbyggda med organsikt material (t ex uppreglade golv, inklädda väggar, etc.)

3. Huvudbyggnadens låglutande plåttak samt annexets taktäckning är äldre. Dessa taktäckningar har förbrukat sin tekniska livslängd bedöms därför kunna ha nedsatt funktion, t ex gällande fuktmotstånd. Mot bakgrund av ålder och noterade brister finns en ökad risk för att fukt tränger in och orsakar läckage-/följdskadorna.

-I huvudbyggnadens övriga plåttak finns lokala otätheter (t ex plåtskarvar, nock, rörgenomföringar) som kan medföra risk för att fukt tränger in till underliggande konstruktion med fuktskador som följd.

4. I våtrum som uppnått sin tekniska livslängd (runt 20 år) finns risk att yt-/tätskikt kan ha nedsatt funktion gällande fuktmotstånd varpå risken för läckageskador ökar. Generellt rekommenderas att planera för kommande renoveringar.

5. Parallelltak är en riskkonstruktion, om ventilationen mellan innertaket och yttertaket är felaktig och/eller bristfällig finns risk för att den varma luften som stiger upp ifrån inomhusmiljön inte kan ventileras bort, luften kondenserar då och kan ge upphov till fuktskador, t.ex. mikrobiella angrepp.

## Fortsatt teknisk utredning

Huvudbyggnad:

I torpargrund (under matsal, huvudbyggnad) noterades rötskada på syll åt öster. Vidare kontroll av skadeomfattning och lämplig åtgärd rekommenderas.

Sättningar i innertak (matsal, huvudbyggnad) bör utredas för att klargöra orsak, omfattning och åtgärdsbehov.

Förhöjd fuktpåverkan vid takfönster (rum 17, huvudbyggnad) bör utredas vidare för att klargöra orsak, omfattning och åtgärdsbehov.

Annex:

-Marken under plintar i annexets torpargrund riskerar att rasa / erodera. Kontakt med fackman rekommenderas för att bedöma lämplig åtgärd/förstärkning.

-Fuktskada förekommer i golv (duschrum 3, annex). Skador bör kontrolleras/åtgärdas i samband med renovering av utrymmet.

*Köpare kan begära fortsatt teknisk utredning för att klargöra 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.*

Växjö 2022-01-27

**Besiktningsbolaget**



Gustaf Björkman,

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

# 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 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.

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 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 **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 innehålllet 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 besiktningstillfället. Uppdragsgivaren ansvarar för att fastighetsägaren har godkänt detta. Fuktkontroller 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	Läckage/fuktsår på takets insida.
Resultat/fuktvärden	13 % Fuktkvot uppmättes
Utvärdering	Normalt

#### Mätplats 2 - Torpargrunder

Skadesignal	----
Resultat/fuktvärden	14 % Fuktkvot uppmättes i torpargrund (huvudbyggnad). I torpargrund under annex uppmättes 13 % FK.
Utvärdering	Normalt

#### Mätplats 3 - Källare

Skadesignaler/kommentar	Påbyggda väggar i källaren har missfärgningar från fuktpåverkan, t ex mikrobiell påväxt. Fuktmätning utgår. Det rekommenderas att organiskt material avlägsnas från källarens golv/väggar.
-------------------------	--



(forts.)

#### Mätplats 4 - Takfönster (rum 17)

Skadesignal	Läckagespår förekommer.
Resultat/fuktvärden	Förhöjda fuktvärden indikerades på fönstersmyg.
Utvärdering	Fortsatt teknisk utredning bör utföras för att bedöma orsak och omfattning.

#### Fuktindikeringar

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