

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Klämmestorp 2:12

Treklövergatan 3, 516 93 Rångedala



Överlåtelsebesiktning för Säljare

2025-05-05

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 Joachim Becker- Husinspektörn Sjuhärad AB för utförande av en köpargenomgång på plats. I annat fall har besiktningsmannen inget juridiskt ansvar gentemot Dig. Vid en köpargenomgång gäller samma villkor och ansvar som vid en separat köpar besiktning. Observera att en köpargenomgång är endast möjlig att utföra inom 12 månader efter genomförd besiktning.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

UTLÅTANDE ÖVER ÖVERLÅTELSEBESIKTNING	SID 3
BESIKTNING	
Granskning av tillhandahållna handlingar samt information från Uppdragsgivare	SID 4
OKULÄR BESIKTNING	SID 5
NOTERINGAR	SID 6
RISKANALYS	SID 15
FORTSATT TEKNISK UTREDNING	SID 21
BILAGA I: Teknisk medellivslängd för byggnadsdelar och olika byggnadskonstruktioner	
BILAGA II: Ordlista	
BILAGA III: Allmänna villkor för överlåtelsebesiktningsuppdraget	

UTLÅTANDE ÖVER ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Överlåtelse av fast egendom enligt jordabalken för Säljare**OBJEKT**

Fastighetsbeteckning:	Klämmestorp 2:12
Adress:	Treklövergatan 3
Postnummer/Ort:	516 93 Rånedala
Ägare/säljare:	Carina Kirkdeveli & Emin Kirkdeveli

Beställare:	Carina Kirkdeveli
Adress:	Treklövergatan 3
Postnummer/Ort:	516 93 Rånedala

Beställningsnummer:	A2907
Besiktningsman:	Joachim Becker
E-post:	becker@husinspektornsjuharad.se
Telefon:	0707-94 81 05
Besiktnings dag:	2025-05-05
Närvarande:	Joachim Becker Carina Kirkdeveli Emin Kirkdeveli

Besiktnings genomförande och omfattning: 2025-04-22 mejlades en uppdragsbekräftelse med villkorsbilaga enligt SBR modellen till beställaren. Innan besiktningen påbörjades godkände beställaren dess villkor, som bifogas i detta utlåtande. 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 besiktningsutlåtandet till uppdragsgivaren. Huvudbyggnad omfattas av denna besiktning. Uterum omfattas ej av besiktningen.

BESIKTNING**Tillhandahållna handlingar samt information från Säljaren****Tillhandahållna handlingar:**

-Protokoll över radonmätning daterad 2006, som påvisade ett årsmedelvärde på 80 bq

Information från säljaren:

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

Säljare förvärvade fastigheten 2006.

Följande renoveringar och underhåll är utförda:

Tidigare ägare.

-2002: Installation av bergvärme.

-2005: Tak renoverades med ny takpapp.

Nuvarande ägare:

-2010: Renovering av wc, med ytskikt av kakel och klinker.

-2010: Renovering av tvättstuga, med ytskikt av kakel och klinker.

-2010: Renovering av badrum, med ytskikt av kakel och klinker samt elgolvvärme.

-2013: Nya fönster/balkongdörrar i vardagsrum, kök och sovrum nord väst på övre plan.

2015: Renovering av balkong med bla. nytt räcke samt lagt tätskikt/klinker på balkonggolv-Ny träfasad övre plan väst

-2017: Nya fönster i sovrum x2 källare samt i sovrum nord ost, på övre plan.

2018: Reglade golvkonstruktioner i källaren (hall och sovrum x2) togs bort och Subfloor golv monterades med undertrycksventilation. Arbete utfört av GEAB.

2024: Ny bergvärmepump.

-Löpande in och utvändigt underhåll/byte av ytskikt har genomförts under åren.

Upplysningar:

-Det finns påväxt av mögel på underlagstak, vind.

-Det finns en avvikande lukt i förråd, under trapp o källaren.

OKULÄR BESIKTNING

Särskilda förutsättningar vid besiktningen:	Byggnaden var vid besiktningstillfället möblerad. En fuktmätning med ingrepp har ej utförts i fastigheten eller dess konstruktioner. Besiktning har skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av belamrade ytor/möbler. Bakomliggande ytor ligger i köparens undersökningsplikt. För ytor, utrymmen och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningsbara/belamrade har besiktningsmannen inget ansvar. Notering "Inget att notera" innebär att utrymmet/ytan bedöms vara normalt skick med hänsyn tagen till byggnadens ålder och byggnadssätt.
Muntliga uppgifter:	Avsikten har varit att i detta utlåtande redovisa samtliga förhållanden, som framkommit vid besiktningen och då även 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 <u>att snarast och helst inom sju dagar</u> 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.
Väderlek:	Ca 10°C och sol
Byggnadstyp:	1 plans villa med källare i souterräng
Byggnadsbeskrivning:	Taktäckning: Sadeltak med takpapp på rå spont Fasad: Kalksandsten (Mexi tegel)-Träpanel Fönster: 2 glas kopplade-3 glas isolerglas Stomme: Trä Bjälklag: Mellanbjälklag av betong-Vindsbjälklag av trä Grund: Oisolerad betongplatta på mark Grundmur: Leca Ventilation: Självdrag Värme: Bergvärme med vattenburet radiator system
Byggnadsår:	1974
Om/tillbyggnadsår:	-----

NOTERINGAR

Överlåtelse av fast egendom enligt jordabalken för Säljare

HUVUDBYGGNAD

UTVÄNDIGT

KÄLLARENS UTVÄNDIGA FUKTSKYDD:

Källarens utvändiga fuktskydd: Dräneringsledningar, dagvattenledningar samt fuktisolering utvändigt grundmurar, är äldre än 25 år.

Ett sätt att underhålla både dräneringsledningar och dagvattenledningar är att filma och spola dessa regelbundet (rek vart 5e år). Ledningar i mark samt eventuell fuktisolering är ej besiktningsbart.

MARKFÖRHÅLLANDEN:

Inget att notera.

ALLMÄNT INDERHÅLL:

Det finns fasad, äldre fönster, tak sarg/sims och plåtarbeten som är i behov av kompletterande underhåll.

GRUNDMUR:

Det noterades sprickor, på grundmur.



FASAD:

Det förekommer sprickor på kalksandstens fasad.



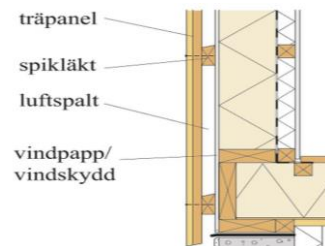
Det finns fasadpanel som ligger an/nära mark och bleck på fasad.



Det förekommer rötskador på foder.



Luftspalt i träfasad, är undermålig.



BALKONG:

Balkonggolv är en förlängning av husets betongbjälklag.

FÖNSTER:

Underbleck saknas på källarfönster, väst.



Det finns underbleck på fönster, som saknar uppvikta gavlar.



Det noterades otätheter mellan källarens äldre fönster och fasad/grundmur samt mellan gavlar på underbleck och grundmur.



Det är rötskador på källarfönster, syd.



DÖRRAR-VIK PORT (GARAGE):

Tröskelbleck saknas på entré dörr och dess fönsterparti.



Det är brister i fall på tröskelbleck, på altan dörr.



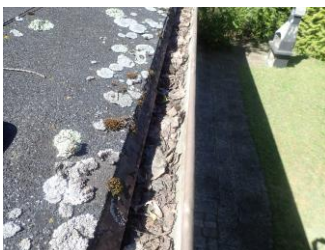
Tröskelbleck på balkong dörrar saknar uppvikta gavlar samt det är otätt mellan balkongdörrar och fasad.



Det är bak lut på betonggolv framför garagets, vik port.

HÄNGRÄNNOR/STUPRÖR:

Det finns löv/skräpansamlingar i hängrännor.



Det förekommer rostangrepp, i hängrännor.



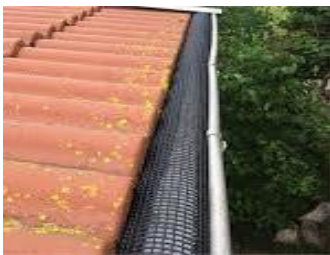
Rännkrokar som bär hängrännor, är glest monterade.

Det noterades stuprör som är skarvade fel omlott.



För att minimera löv/skräp ansamlingar i hängrännor, kan ett konvext nät monteras.

Stuprör kan förses med självrensande lövavskiljare.



TAK:

Taktäckning består av takpapp 2005

Det finns ytsprickor på takpapp.



Det finns otätheter i tätning vid skorsten, huvor och genomföring av evakuering från expansionskärl.



Det förekommer påväxt av mossa/alger på takpapp.



Nederbördsskyddande hattar på ventilationskanal från badrum och på luftare till avlopp, är monterade fel omlott.



Det förekommer torrsprickor på taksargs panel.



UTVÄNDIGT FÖRRÅD NORR:

Det är förhöjd fuktindikering i utrymmets grundmur, betonggolv och betongbjälklag.



INNVÄNDIGT

ALLMÄNT KÄLLARE

ÄLDRE KÄLLARE:

En äldre inredd källare är en riskkonstruktion.

KONSTRUKTIONER AV ORGANISKT MATERIAL I KÄLLAREN:

Syll/reglar av trä i isolerade väggar, trösklar, trapp och golvlister ligger an grundmur och betongplatta.

FÖRHÖJD FUKTINDIKERING I GRUNDMUR:

Det förekommer förhöjd fuktindikering i nedre del, på källarens grundmurar.

**KÄLLARE****ENTRÉ/HALL:**

Se under rubriken: Allmänt källare.

WC:

Se under rubriken: Allmänt källare.

Ytskikt består av kakel/klinker 2010.

Tätskikt saknas på golv/nedre del av vägg.

Det finns rör genomföringar i golv.

**SOVRUM SYD VÄST:**

Se under rubriken: Allmänt källare.

SOVRUM VÄST:

Se under rubriken: Allmänt källare.

FÖRRÅD UNDER TRAPP:

Se under rubriken: Allmänt källare.

PANNRUM:

Se under rubriken: Allmänt källare.

TVÄTTSTUGA:

Se under rubriken: Allmänt källare.

Ytskikt består av kakel/klinker 2010.

Tätskikt saknas i anslutning till golvbrunn och på golv med uppvik mot vägg.

Det är brister i fall på ytskikt mot golvbrunn.

Det finns rör genomföringar i golv.



Golvbrunnen är av gjutjärn, och är rostig.

Golvbrunn är placerad nära vägg.



MATKÄLLARE:

Se under rubriken: Allmänt källare.

Det förekommer sprickor i grundmur.



GARAGE:

Se under rubriken: Allmänt källare.

Det förekommer sprickor i grundmur och betonggolv.



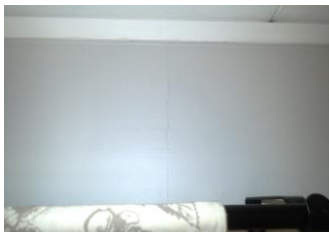
Golvbrunnen är av gjutjärn, och är rostig.



ÖVRE PLAN**ALLMÄNT SPRICKOR I SKIVSKARVAR PÅ ÖVRE PLAN:**

Lokalt förekommer sprickor i skivskarvar/tapeter vilket är vanligt förekommande i liknande hus vilka alltid har en viss rörelse i konstruktionen beroende på årstid och luftfuktighet.

Denna typ av sprickor påverkar inte byggnadens fysiska skick utan är av estetisk karaktär.

**TRAPPHUS/HALL:**

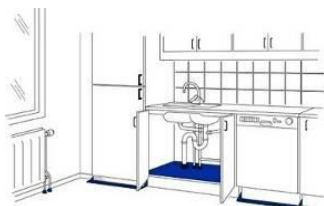
Inget att notera.

VARDAGSRUM:

Inget att notera.

KÖK:

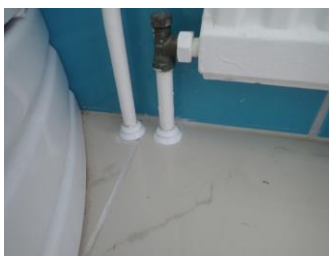
Fuktskydd saknas på golv i skåp under diskbänk.

**BADRUM:**

Ytskikt består av kakel/klinker 2010.

Kvalitetsdokument saknas över utförandet.

Det finns rörgenomföringar i golv.



Det förekommer "bommar" i klinkergolv samt sprickor i klinker fog.



Golvbrunn är ej bytt vid den senaste renoveringen.

Det är brister i fall på ytskikt mot golvbrunn.

Det finns en förhöjningsring i golvbrunnen.



Förhöjningsring och anslutande spygatt från dusch är ej godkända i kombination med varandra.



Det finns fuktrelaterade fläckar i innertak, i anslutning till frånluftskanal.

SOVRUM NORD OST:

Inget att notera.

SOVRUM NORD VÄST:

Inget att notera.

VIND:

Det är påväxt av mögel på underlagstak.



Det finns fuktrelaterade fläckar/rötskador på underlagstak



Isolering på luftning till avlopp skall tas bort

ALLMÄNT VENTILATION SJÄLVDRAG:

Självdagsventilation är den vanligaste och äldsta typen av bostadsventilation.

Principen bygger enkelt uttryckt, att den stigningskraft som sker då uppvärmd luft stiger upp igenom ventilationskanaler ut ur bostaden ger ett undertryck och ny luft fylls på genom ventiler eller otätheter. Självdagsventilation är extremt väderberoende och fungerar bäst vid den kallare årstiden då skillnaden mellan inne- och yttre temperatur är som störst. Under den kalla årstiden kan fuktig luft från bostad komma att kondensera mot underlagstak vind/kalla ytor i byggnaden om ej ventilation fungerar tillfredsställande, med påföljande risk för fuktrelaterade skador i dess konstruktioner.

Det rekommenderas att man tar upp friskluftsventiler (fönster eller väggventiler) i samtliga vistelserum i källare och på övre plan, där så saknas samt att frånluft forceras mekaniskt (rek. Fresch intellivent med ständigt grundflöde/fuktstyrd) som monteras i tvättstuga, på wc samt i badrum.

För konsultation kontakta en ventilationstekniker.

Observera att någon besiktning av husets ventilationssystem ej har ingått i uppdraget.

Förslag till ökad frånluftsventilation samt montering av tilluftsdon är enbart rekommendationer och inga garantier för att avhjälpande/förebyggande av fuktproblem eller sänkning av radon i byggnaden.

**RISKANALYS**

MED FUKTRELATERADE SKADOR MENAS: FUKT, MÖGEL OCH RÖT SKADOR I BYGGNADENS KONSTRUKTIONER. MED FÖRHÖJD FUKTINDIKERING MENAS: INDIKERING SOM ÖVERSTIGER 17% FUKTKVOT=75 % RELATIV FUKTIGHET.

KÄLLARENS UTVÄNDIGA FUKTSKYDD:

Eftersom källarens utvändiga fuktskydd : Dräneringsledningar, dagvattenledningar samt fuktisolering utvändigt grundmurar, är äldre än 25 år vilket betraktas som dessa delars genomsnittliga tekniska livslängd, så kan dessa delar ha nedsatt funktion.

Detta kan leda till ökat fukttillskott från angränsande mark till källares grundmurar och betongplatta med risk för fuktrelaterade skador i dess konstruktioner och ytskikt samt till fuktrelaterade skador i källarens konstruktioner av organiskt material som ligger an/nära betongplatta och grundmur, med påföljande lukt som kan påverka bostadsmiljön negativt.

ALLMÄNT INDERHÅLL:

Det finns fasad, äldre fönster, tak sarg/sims och plåtarbeten som är i behov av kompletterande underhåll.

Omnämnda konstruktioner där målningsbehov finns, riskerar pga. sämre vattenavvisande förmåga att få fuktrelaterade skador.

SPRICKOR PÅ GRUNDMUR-KALKSANDSTENS FASAD:

Det noterades sprickor, på grundmur och kalksandstens fasad.

Sprickor ökar risken för vatteninträngning som kan leda till fuktrelaterade skador på grundmur, kalksandstens fasad och i intilliggande konstruktioner. Sprickor kan vara äldre och inaktiva.

Tillkommer det nya sprickor eller om de befintliga sprickorna ökar i storlek och omfattning är det viktigt att ta reda på orsaken till och omfattningen av detta.

FASAD:

Det finns fasadpanel som ligger an/nära mark och bleck på fasad (risk för kapillär fuktvandring).

Det förekommer rötskador på foder.

Dessa noteringar ökar risken för vatteninträngning som kan leda till fuktrelaterade skador på fasad och i intilliggande konstruktioner.

Luftspalt i träfasad, är undermålig.

Risk finns att utifrån kommande slagregn/vatten tränger in bakom fasadpanel och ej evakueras/hinner ej torka ut tillräckligt fort, med fuktrelaterade skador på fasad och i intilliggande konstruktioner som följd.

BALKONG:

Balkonggolv är en förlängning av husets betongbjälklag.

Då en vågrät (liggande) utvändig konstruktion av betong mer eller mindre ständigt utsätts för nederbörd ökar risken för att betongen mätas med fukt och vidare vattengenomträngning sker.

Detta kan leda till fuktrelaterade skador i balkonggolvets konstruktion samt till fuktrelaterade skador i intilliggande konstruktioner.

FÖNSTER:

Underbleck saknas på källarfönster, väst.

Det finns underbleck på fönster, som saknar uppvikta gavlar.

Det noterades otätheter mellan källarens äldre fönster och fasad/grundmur samt mellan gavlar på underbleck och grundmur.

Det är rötskador på källarfönster, syd.

Dessa noteringar om fönster ökar risken för vatteninträngning som kan leda till fuktrelaterade skador på fönster och i intilliggande konstruktioner.

DÖRRAR-VIK PORT (GARAGE):

Tröskelbleck saknas på entré dörr och dess fönsterparti.

Det är brister i fall på tröskelbleck, på altan dörr.

Tröskelbleck på balkong dörrar saknar uppvikta gavlar/det är otätt mellan balkongdörrar och fasad.

Dessa noteringar om dörrar ökar risken för vatteninträngning som kan leda till fuktrelaterade skador på dörr och i intilliggande konstruktioner.

Det är bak lut på betonggolv framför garagets, vik port. Detta kan leda till vatteninträngning till garage, med fuktrelaterade skador i dess konstruktioner.

HÄNGRÄNNOR/STUPRÖR:

Det finns löv/skräpansamlingar i hängrännor.

Det förekommer rostangrepp, i hängrännor.

Det noterades stuprör som är skarvade fel omlott.

Dessa noteringar ökar risken för översvämning/läckage, som kan leda till fuktrelaterade skador i intilliggande konstruktioner.

Då rännkrokar som bär hängrännor är glest monterade (rek. max 60 cm mellan varje ränn krok) ökar risken för brister i fall (tung blöt snö kan orsaka tryck, med förändringar/brister i fall på hängränna mot utkast till stuprör), vilket kan leda till översvämning med risk för fuktrelaterade skador i intilliggande konstruktioner.

TAK:

Taktäckning består av takpapp 2005.

Det finns ytsprickor på takpapp.

Det finns otätheter i tätning vid skorsten, huvor och genomföring av evakuering från expansionskärl. Tätskiktet (takpapp) på ett låglutande tak har en genomsnittlig teknisk livslängd på 20 år. Eftersom takets tätskikt är äldre, ytsprickor och otätheter förekommer har det ett minskat motstånd mot vattengenomträngning som i sin tur kan leda till att takkonstruktionen/underliggande konstruktioner drabbas av fuktrelaterade skador.

Det förekommer påväxt av mossor/alger på takpapp. Detta kan leda till försämrade vattenavrinning, då mossan binder fukt.

Nederbördsskyddande hattar på ventilationskanal från badrum och på luftare till avlopp, är monterade fel omlott. Då hattar är felmonterade ökar risken för vatteninträngning som kan leda till fuktrelaterade skador i takets konstruktion och i underliggande konstruktioner.

Då det förekommer torrsprickor på taksargs panel ökar risken för vatteninträngning som kan leda till fuktrelaterade skador på panelbrädor och i intilliggande konstruktioner.

ÄLDRE KÄLLARE:

En äldre källare är en riskkonstruktion.

En äldre källare av detta slag utsätts i regel mer eller mindre för ständig fuktpåverkan från angränsande mark. Täta skikt (ex plastmattor, tät färg) bör undvikas mot betongplatta och grundmurar för att minska risken för färgsläpp och att lim under plastmattor löses upp. Det är också känt att konstruktioner och täckande lager/beklädnader med organiska material mot betongplatta och grundmurar bör undvikas, då fuktrelaterade skador (tillväxt av mögel och röta) kan uppstå i sådana med påföljande lukt som kan påverka inomhus miljön negativt. Då det utvändiga fuktskyddet (dräneringsledning, dagvattenledning och fuktisolering utvändigt grundmurar fuktskydd) är äldre än 25 år vilket betraktas som dessa delars genomsnittliga tekniska livslängd, kan det inte uteslutas att dessa delar har nedsatt funktion/brister alternativt kommer att uppstå i det utvändiga fuktskyddet vilket medför att källarens utvändiga fuktskydd måste åtgärdas.

KONSTRUKTIONER AV ORGANISKT MATERIAL I KÄLLAREN:

Syll/reglar av trä i isolerade väggar, trösklar, trapp och golvlister ligger an grundmur och betongplatta. En konstruktion där trä/organiskt material ligger direkt an eller nära en äldre oisolerad betongplatta eller en grundmur i en äldre källare, är en känslig konstruktion ur fuktsynpunkt. Markfukt kan transporteras in i golv konstruktionerna med fuktrelaterade skador som följd med påföljande lukt som kan påverka bostadsmiljön negativt.

WC:

Ytskikt består av kakel/klinker 2010.

Tätskikt saknas på golv/nedre del av vägg. Enligt gällande branschregler skall golvet och nedre del av vägg i toaletttrum vara vattentätt. I en äldre typ av källare med oisolerad betongplatta kan avsteg från regler göras på grund av att betongplattan har direktkontakt med marken, med risk för tillskjutande fukt. Avsaknad av tätskikt samt rörgenomföringar i golv kan vid läckage/vattenbegjutning av golv leda till fuktrelaterade skador i intilliggande konstruktioner.

TVÄTTSTUGA:

Ytskikt består av kakel/klinker 2010.

Tätskikt saknas i anslutning till golvbrunn och på golv med uppvik mot vägg.

Enligt gällande branschregler skall golvet och nedre del av vägg i en tvättstuga vara vattentätt.

I en äldre typ av källare med oisolerad betongplatta kan avsteg från regler göras på grund av att betongplattan har direktkontakt med marken, med risk för tillskjutande fukt. Tätskikt bör enligt branschreglerna dock utföras lokalt där golv- och väggytor utsätts för kraftig vattenbelastning för att undvika lokal nedfuktning av konstruktionen. Avsaknad av tätskikt samt rörgenomföringar i golv kan leda till fuktrelaterade skador i intilliggande konstruktioner.

Det är brister i fall på ytskikt mot golvbrunn. Brister i fall kan leda till vattengenomträngning med fuktrelaterade skador i intilliggande konstruktioner.

Golvbrunnen är av gjutjärn, och är rostig.

När en golvbrunn är rostig, ökar risken för läckage som kan leda till fuktrelaterade skador i omkringliggande konstruktioner

Golvbrunn är placerad nära vägg. Golvbrunn skall ligga minst 20 cm från vägg. Detta för att eventuella/framtida tätskikt skall kunna anslutas på ett korrekt sätt.

MATKÄLLARE:

Det förekommer sprickor i grundmur.

Sprickor kan vara äldre och inaktiva. Tillkommer det nya sprickor eller om de befintliga sprickorna ökar i storlek och omfattning är det viktigt att ta reda på orsaken till och omfattningen av detta.

GARAGE:

Det förekommer sprickor i grundmur och betonggolv.

Sprickor kan vara äldre och inaktiva. Tillkommer det nya sprickor eller om de befintliga sprickorna ökar i storlek och omfattning är det viktigt att ta reda på orsaken till och omfattningen av detta.

Golvbrunnen är av gjutjärn, och är rostig (Se Riskanalys: Tvättstuga).

KÖK:

Fuktskydd saknas på golv i skåp under diskbänk.

Risk finns vid exempelvis smygläckage från rörledningar som rinner ner i underliggande konstruktioner och ej upptäcks i tid, med fuktrelaterade skador som följd.

BADRUM:

Ytskikt består av kakel/klinker 2010. Kvalitetsdokument saknas över utförandet.

Då ytskiktet på golv och väggar i utrymmet består av kakel och klinker och upplysningar om utförandet inte finns tillgängliga går det vid en okulär besiktning inte att bedöma tätskiktets utförande, förstärkning av underlag eller om det följt dåtidens branschstandard. Om utförandet ej följt då gällande branschregler riskerar golv och väggkonstruktioner att drabbas av fuktrelaterade skador.

När ett våtrum är byggt eller renoverat av en behörig/auktoriserad hantverkare får man ett kvalitetsdokument (krav enligt branschreglerna från 1995-10-01) där det framgår exakt vad som är gjort och vilka material som har använts. Avsaknad av kvalitetsdokument innebär alltid en risk för att arbetet inte är fackmässigt utfört.

Det finns rör genomföringar i golv.

Rör genomföringar i golvet medför en ökad risk för att vatten tränger ner i omkringliggande konstruktioner och orsakar fuktrelaterade skador. Enligt gällande branschregler från och med 2005 får ej rör genomföringar genom golv finnas i ett våtrum. Endast golvbrunnar och avlopp får bryta golvets ytskikt/tätskikt. När rören kommer upp nära vägg finns dessutom risk att eventuellt tätskiktet inte har kunnat anslutas på ett korrekt sätt.

Det förekommer "bommar" i klinkergolv samt sprickor i klinker fog.

Klinker och mellanliggande fogbruk är styva och rörelsekänsliga material som kräver ett stumt och styvt underlag. Då det finns "bom" i klinker (ihålligt ljud när man knackar på dessa) tyder det på brister i infästning mellan klinker och sättbruk som kan leda till att klinker och fogar spricker/släpper i infästning vid hög punktbelastning

Golvbrunn är ej bytt vid den senaste renoveringen.

Branschregel säger att golvbrunnar äldre än 1990 skall vara utbytta i alla våtutrymmen med klinkers som är renoverade efter 2004 eftersom de inte med säkerhet har fungerande egenskaper enligt kraven för typgodkännande. Då golvbrunn i detta utrymme inte är utbytt i samband med renoveringen finns risk för läckage med påföljande fuktrelaterade skador i intilliggande golv och väggkonstruktioner.

Det finns en förhöjningsring i golvbrunnen.

Förhöjningsring och anslutande spygatt från dusch är ej godkända i kombination med varandra. Förhöjningsringen i golvbrunnen är en riskkonstruktion då det kan förekomma otätheter mellan förhöjningsringen och brunnen samt otätheter mellan spygatt och förhöjningsring/ej godkända i kombination med varandra, vilket kan leda till vatteninträngning med fuktrelaterade skador i intilliggande golv och vägg konstruktioner.

Det är brister i fall på ytskikt mot golvbrunn. Enligt gällande branschregler skall hela golvet i ett våtrum ha fall mot golvbrunn. Brister i fall kan leda till vattengenomträngning med fuktrelaterade skador i intilliggande konstruktioner om det finns brister i tätskikt.

VIND:

En vind är en riskkonstruktion.

Då varm fuktig luft från bostaden under den kalla delen av året kommer ut via otätheter i vindsbjälklag till ett kallt vindsutrymme höjs den relativa fuktigheten och kondensering kan uppstå på underlagstaket med fuktrelaterade skador/påväxt av mögel.

Den upptäckta mögelpåväxten på underlagstak är vanligt förekommande och indikerar att vinden tillförs fukt inifrån bostaden. Den varma, fuktiga luften möter det kalla yttertaket och då uppstår kondens och mögel tillväxt har möjlighet att starta/fortgå. För att komma tillrätta med detta måste fukttillförseln inifrån bostaden minskas. Detta kan göras genom att ventilationen i bostaden förbättras samt att eventuella otätheter i vindsbjälklaget (tak/väggvinklar mm.) tätas.

Observera att någon besiktning av bostadens ventilationssystem ej ingått i uppdraget.

Isolering på luftning till avlopp skall tas bort. Detta för att fuktig luft från avlopp skall kylas av/övergå i fritt vatten och rinna tillbaks till avlopp.

FORTSATT TEKNISK UTREDNING**UTVÄNDIGT FÖRRÅD NORR:**

Kontakta fackman för att utreda orsak till och omfattning av förhöjd fuktindikering i utrymmets grundmur, betonggolv och betongbjälklag.

FÖRHÖJD FUKTINDIKERING I GRUNDMURAR:

Kontakta fackman för att utreda orsak till och omfattning av förhöjd fuktindikering i nedre del, på källarens grundmurar.

BADRUM:

Kontakta fackman för att utreda orsak till och omfattning av fuktrelaterade fläckar i innertak, i anslutning till frånluftskanal.

VIND:

Kontakta fackman för att utreda orsak till och omfattning av påväxt av mögel på underlagstak.

Kontakta fackman för att utreda orsak till och omfattning av fuktrelaterade fläckar/rötskador på underlagstak

Köpare kan begära fortsatt teknisk utredning för att klarlägga om risk för väsentligt fel, som besiktningsmannen antecknat i riskanalysen eller under noteringar 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.

Hökerum 2025-05-06

Joachim Becker

Joachim Becker

Husinspektörn Sjuhärad AB

Utlåtandet har 2025-05-06 skickats enligt nedanstående sändlista per mail.

Säljare: Carina Kirkdeveli

BILAGA I**Teknisk medellivslängd för byggnadsdelar och olika byggnadskonstruktioner**

Anmärkning: Till grund för livslängdsuppgifter finns bland annat Meddelande M84:10 Statens Institut för byggnadsforskning, sammanställning av livslängdsuppgifter SABO-Avskrivningsregler samt erfarenhetsmässiga värden från branschen. För en fastighetsägare är 30 år, ur erfarenhetsmässig synvinkel ett vanligt intervall vad gäller underhåll av en byggnad. Man kan förenklat säga att 30 år är ett nyckeltal för renoveringar.

Teknisk livslängd: Tidsperiod under vilken en byggnad eller anläggning kan utnyttjas för avsedd funktion/underhålls intervall.

Fasader	År	Terrasser/balkonger, altaner/ utomhustrappor	År
Träpanel (utbyte)	40	Tätskikt (asfalts baserade tätskikt)	35
Träpanel (intervallmålning)	10	Plåt	35
Puts tjockputs 2cm (renovering/omputsning)	30	Betongbalkonger armering, exkl. tätskikt	50
Asbestcementplattor (eternitplattor)	30		
Fönster/dörrar		Yttertakskonstruktioner	
Isolerglasfönster (blir otäta med tiden)	20	Takpapp låglutande/platta konstruktioner	20
Byte fönster	40	Gummiduk låglutande/platta konstruktioner	30
Byte dörrar (inne/ute)	35	Takpapp under takpannor av betong, tegel	30
Målning fönster/dörrar	10	Takpannor av betong/tegel	40
		Korrugerad takplåt med underliggande papp	35
Dränering/ utvändigt fuktskydd		Bandfalsad plåt, falsad plåt med underliggande papp. Böjprov på plåten kan alltid beställas	35
Dräneringsledning och utvändig fuktisolering.	25	Plåtdetaljer (runt skorstenar, ventilation etc.)	35
Dagvattenledning utanför fastighet	50	Hängrännor/stuprör	25
		Skorsten (renovering/murning skorstenstopp, tätning rökkanaler) Kontrollera alltid med sotare om status	40
Vitvaror			
Kyl, frys, diskmaskin, spis, spishäll, tvättmaskin, torktumlare.	10	Uppvärmningskällor	
		Värmeväxlare El-panna Frånluftsvärmepump	20-30
Övriga installationer		Bergvärmepump Oljepanna	
Avloppsledningar	50		
Avloppstank	30	Sanitetsgods, wc, badkar	30
Värmeledningar kall Varmvattenledningar	50	Badkar bubbel	10
Våtutrymmen			
Plastmatta i våtrum	20	Värmegolv	
Tätskikt under klinker/kakel i våtutrymme	20	Elvärmeslingor i våtutrymme	30
Tätskikt i golv/vägg av typ tunn dispersion utförts under 1980-tal/i början av 1990-talet	15	Elvärmeslingor i golv	25
Typgodkänd våtrumsmatta (plast) som tätskikt under klinker/kakel		Elinstallationer	
* utfört före 1995	20	Kablar, centraler etc.	
* utfört efter 1995	30		
Våtrumstapeter väggar	15		

BILAGA II

ORDLISTA

Anlöpta isolerglaskassetter: Gråaktig fuktskada på eller mellan en isolerglasruta.

Bjälklag: Den del av byggnaden som golvet vilar på mellan två våningar eller mot grundläggningen.

Blindbotten: Undersidan av ett bjälklag i en kryppgrund, plintgrund eller torpargrund.

Boardskivor: Träfiberskivor som exempelvis används som blindbotten eller underlag för yttertak.

Boardskivor: Träfiberskivor som används i byggnadens konstruktioner.

Flytande golv: Golvkonstruktion ovanpå en gjuten betongplatta som vanligtvis inte har någon infästning vare sig mot golv eller vägg. Kan bestå av golvschivor eller bräder som ligger antingen ovanpå en hård isolerings skiva av cellplast, papp eller distanserande matta.

Fönster-Dörrar: Fönster- och dörrblad med tillhörande karmstycke.

Kondens: När luft av viss temperatur och relativ fuktighet kyls kommer den relativa fuktigheten att öka. Om man har en yta som är kall kommer vattenånga vid en viss temperatur att kondenseras på ytan.

Fuktindikering: Utförs som oförstörande provning där så är möjligt/relevant. En fuktindikering kan ej jämföras med en fuktmätning utan är enbart en indikation (se fuktkvot). Vid förhöjd fuktindikering (från 17% fuktkvot och uppåt) rekommenderas att en fortsatt teknisk utredning utföres för att konstatera orsak till och omfattning av den förhöjda indikeringen.

Fuktkvot (FK): Fuktkvoten beskriver fuktmängden i ett material. Fuktkvoten beskriver förhållandet mellan vikten vatten i ett material i förhållande till vikten torrt material och uttrycks i %. Vid 17% Fk finns det risk för tillväxt av ex mögel på/i organiskt material, vid högre fuktkvot uppstår röta på/i organiskt material, med lukt som kan påverka bostadsmiljön samt till puts och färgsläpp på ex. grundmurar och betongplatta.

Kryppgrund: Typ av grundläggning där husets väggar och bjälklag vilar på sockel/grundmur. Utrymmet innanför grundmursväggarna är oftast krypbart (utrymmet mellan mark och undersidan av bjälklaget).

Läkt (strö- och bärläkt): Trälister som takpannor hängs fast på. Kan även ligga under ett plåt/eternit tak.

Lättbetong: Ett byggnadsmaterial i form av block, balkar och element. Jämfört med vanlig betong har lättbetong lägre vikt och sämre hållfasthet, men bättre värmeisolerings egenskaper. Blåfärgad lättbetong (blåbetong) kan ge ifrån sig radon.

Mögelukt/avvikande lukt: Lukt som bildas av mögel, röta eller bakterier.

Okulär besiktning: Besiktning som utförs med hjälp av syn, lukt, känsel och hörsel utan att ingrepp görs i huset.

Betongplatta på mark: Husgrund av en gjuten platta i betong under hela huset/i en källare. Plattan är normalt tjockare (förstyvad) under ytterväggar och bärande innerväggar. Innergolvet ligger direkt ovanför den gjutna plattan, antingen reglat, uppreglat, flytande eller med ett ytskikt direkt på plattan.

Radon: Osynlig, luktfri radioaktiv gas som bildas då grundämnet radium sönderfaller. Radon kan förekomma i byggnadsmaterial blå lättbetong (blåbetong) eller i marken. Enda sättet att upptäcka radon är att göra en mätning. Blåfärgad lättbetong har använts som byggnadsmaterial från slutet av 1920-talet till slutet av 1970-talet (förbjöds 1975). Radon kan även förekomma i vatten.

Rå spont: Hyvlade och spontade bräder som exempelvis används som yttertakspanel eller blindbotten.

Syll (syllkonstruktion): Underliggande träregel i väggen där väggen vilar mot grunden.

Taktäckning: Takmaterial som fungerar som väderskydd kan bestå av betongpannor, tegelpannor, plåt, tjärpapp, gummiduk, eternit etc.

Torpargrund: Typ av grundläggning där husets väggar och bjälklag vilar på sockel/grundmur. Utrymmet innanför sockeln/grundmuren är oftast inte krypbart (utrymmet mellan mark och undersidan av bjälklaget).

Tryckimpregnering: Metod för att rötskydda trä. Används främst för träkonstruktioner utomhus men kan också finnas inomhus, exempelvis i syllar.

Uppreglat golv: Träkonstruktion som bildar golv ovanpå en gjuten betongplatta.

På reglat vägg: Träkonstruktion som bildar vägg innanför en murad eller gjuten källaryttervägg.

Yttertakspanel/underlagstak: Takmaterial som ligger direkt mot takstolarna och fungerar som underlag för taktäckningen som kan bestå av rå spont, boardskivor, eternit, plåt mm.

BILAGA III

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE ENLIGT SBR- MODELLEN

VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

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 doldaelförsäkring.

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 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 kryptbara.

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 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 beskaftenheten 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 beskaftenheten hos jämförbara 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 överlåtelsefallet 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 besiktningsutlåtandet
- c) 15 prisbasbelopp enligt lagen allmän försäkring vid den tidpunkt då avtal om överlåtelsebesiktning träffades.

Skada vars värde understiger ett belopp motsvarande 0,2 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 reklamerats 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 reklamerats respektive framställts senare än två år efter att uppdraget avslutats. Uppdraget är avslutat i och med att besiktningsmannen översänt besiktningsutlåtandet till uppdragsgivaren.

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 besiktningsmannens uttryckliga medgivande.

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

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

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

Betalning och hävning

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

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

Har besiktningsmannen förelagt uppdragsgivaren en bestämd tilläggstid för betalningen om minst 10 dagar, får uppdragsavtalet även hävas om uppdragsgivaren inte betalar inom tilläggstiden.

Medan tilläggstiden löper får besiktningsmannen häva uppdragsavtalet endast om uppdragsgivaren meddelar att denne inte kommer att betala inom denna tid.