

# ÖVERLÅTELSEBESIKTNING



## Kompassmakaren 3 Bofinksvägen 14, 371 45 Karlskrona

Överlåtelsebesiktning av fast egendom enligt jordabalken

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 kontakt med MG Husbesiktning AB 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.  
En köpargenomgång är möjlig att utföra inom 1 år efter genomförd besiktning.

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

---

|                                                         |    |
|---------------------------------------------------------|----|
| OBJEKT .....                                            | 2  |
| BYGGNADSBESKRIVNING .....                               | 3  |
| TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR/ MUNTliga UPPLYSNINGAR ..... | 4  |
| FÖRKLARING – OKULÄR BESIKTNING .....                    | 5  |
| NOTERINGAR HUVUDBYGGNAD .....                           | 6  |
| RISKANALYS .....                                        | 19 |
| FORTSATT TEKNISK UTREDNING .....                        | 20 |
| ÖVRIGT .....                                            | 20 |
| TEKNISK LIVSLÄNGD .....                                 | 21 |
| VILLKOR .....                                           | 22 |

## OBJEKT

|                                      |                                                                                                                  |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Adress                               | Bofinksvägen 14, 371 45 Karlskrona                                                                               |
| Fastighetsbeteckning                 | Kompassmakaren 3                                                                                                 |
| Besiktningsnummer/<br>Uppdragsnummer | JF 2025-06-17/ 01                                                                                                |
| Typ av besiktning                    | Överlåtelsebesiktning Nivå 1                                                                                     |
| Uppdragsgivare                       | Stefan Liljeborg                                                                                                 |
| Fastighetsägare                      | Stefan Liljeborg                                                                                                 |
| Besiktningsman                       | Jimmie Flintzberg<br>MG Husbesiktning AB<br>jimmie@mghusbesiktning.se<br>www.mghusbesiktning.se<br>079 102 66 64 |
| Besiktningsdag                       | 2025-06-17                                                                                                       |
| Närvarande                           | Stefan Liljeborg                                                                                                 |
| Väderlek                             | Ca 16 ° C och klart, 74 % Relativ Luftfuktighet                                                                  |

## BYGGNADSBESKRIVNING

|                          |                                                     |
|--------------------------|-----------------------------------------------------|
| Byggnadsår/ Ombyggnadsår | 1944                                                |
| Byggnadstyp              | 1 våningsplan                                       |
| Grundkonstruktion        | Källare                                             |
| Stomme material          | Trästomme                                           |
| Bjälklag material        | Träbjälklag                                         |
| Takbeläggning            | Betongpannor ovan läkt, papp, råspont               |
| Fönster                  | 3-glas isolerglasfönster<br>2-glas kopplade fönster |
| Fasad                    | Träpanel                                            |
| Värmesystem              | Luft/vatten värmepump<br>Elgolvärme på Wc entréplan |
| Ventilation              | Självdreg (S)                                       |
| Markförhållande          | Trädgårdsmark                                       |
| Vatten                   | Kommunalt                                           |
| Avlopp                   | Kommunalt                                           |

## TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR/ MUNTliga UPPLYSNINGAR

|                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tillhandahållna handlingar från fastighetsägare, uppdragsgivare eller dess ombud | Fastighetsinfo tillhandahölls vid besiktningstillfället.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Information från fastighetsägare, uppdragsgivare eller dess ombud                | <p>Fastighetsägaren förvärvade fastigheten 2022.</p> <p><b>Tidigare fastighetsägare.</b><br/>1979. Takbeläggningen renoveras i samband monteras ny dränering.<br/>1985. Huset byggs till med ett vardagsrum ovan garage.<br/>1998. Samtlig el uppgraderas. Jordfelsbrytare finns.<br/>2009. Nytt kök monteras.</p> <p><b>Nuvarande fastighetsägare.</b><br/>Löpande renoveringar av ytskikt har utförts.<br/>2022. Vägg byggs i vardagsrum för att skapa ett sovrum.<br/>2025. Ny spis installeras.</p> <p>Stammar invändigt är utbytta.</p> <p>Inga problem har upplevts med elinstallationer eller vatten/avlopp.</p> |
| Upplysningar om fel i fastigheten                                                | Inga övriga upplysningar om fel i fastigheten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

## FÖRKLARING – OKULÄR BESIKTNING

|                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Särskilda förutsättningar vid besiktningen - samt övrig information | <p>I de fall en fuktmätning utförs redovisas resultatet i ett separat utlåtande.</p> <p>Besiktning har skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av möbler och belamrade ytor.</p> <p>Bakomliggande ytor ingår i köparens undersökningsplikt.</p> <p>För ytor, utrymmen och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningsbara eller belamrade har besiktningsmannen inget ansvar.</p> <p>I normalfallet kan ett yttertak vara svårt att besiktiga från taket och vi har i de fall framkomlighet är svår eller att säkerheten riskerats, utfört besiktningen från takstege, stege vid takfoten samt från vindsluckan i dessa fall.</p> <p>Det är besiktningsmannen som tar detta beslutet på plats.</p> <p>Besiktningen sker i vänstervarv.</p>                            |
| Muntliga uppgifter                                                  | <p>Uppgifter i Byggnadsbeskrivning kan vara lämnad av säljare om något inte kunnat verifierats på plats.</p> <p>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 till besiktningsmannen vid besiktningen.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> |

**Inget att notera** – Betyder att det inte upptäckts något vid besiktningstillfället som avviker från vad som kan anses vara normalt för aktuell byggnadskonstruktion, eller normalt åldersslitage.

**Avvikelse** – Betyder att det finns en avvikelse exempelvis från en branschstandard, som kan leda till personskada, fukt, mögel, röta och/eller elak lukt, men som nödvändigtvis inte behöver göra det.

**Risikanalys** – Betyder att det finns en brist som kan leda till följdskada om den inte åtgärdas.

**Fortsatt teknisk utredning** – Betyder att skada, eller förmodad skada finns, och att orsaken och omfattningen bör utredas vidare.

### Nivå 1

Är en okulär besiktning av alla tillgängliga utrymmen och synliga ytor, inne som ute. Fuktdikering (\*se nedan) i våtutrymmen utförs där det anses nödvändigt av besiktningsmannen. Gradering av upptäckta brister och risk för skador. Samt en sammanställning av lämnade upplysningar från fastighetsägaren.

### Nivå 2

Nivå 2 innehåller alla moment från nivå 1 samt: Kontroll/fuktmätningar av riskkonstruktioner. Kontrollen görs i exempelvis vissa typer av väggar, uppreglade eller flytande golv, inredda källare, kryppgrund, vind och yttertak.

### \*Fuktdikering:

En utanpåliggande indikering. Fuktdikeringen lämnar inte ett exakt mätvärde utan det är mer till för att jämföra mellan olika områden. Indikeringen kan reagera på vissa material utan att det finns fukt, mot bakomliggande rör och annan metall. Det kan vara svårt att verifiera mätresultat i badrum med kakel och klinker.

## NOTERINGAR HUVUDBYGGNAD

---

### ALLMÄNT FÖR FASTIGHETEN

---

Skador som förekommer på ytskikt, inredning och konstruktioner orsakade av åldersskäl/ teknisk livslängd eller normalt slitage noteras inte särskilt i protokollet.

Huset var fullt möblerat vid besiktningstillfället.

Lokala spår av rörelse/skivskarvsprickor/tapetvridning i huset.

Detta är vanligt förekommande i konstruktioner av trä och uppkommer oftast vid radiatorer, fönster och hörn. Detta uppkommer oftast på grund av temperaturskillnader, ålder och träs naturliga rörelser.

Äldre rördragning till radiatorer och äldre vattenledningsrör finns i huset. Rostangrepp noteras lokalt.



Eftersom vi vistas mer än 70 % av vår tid inomhus så är det av högsta vikt att vi har en väl fungerande ventilation i våra hus. Med rätt cirkulation och tillförsel av friskluft mår både du och ditt hus bättre. Det ska inte vara någon tilluftsventilation i kök eller våtutrymmen, då den förbrukade luften skall evakueras via dessa utrymmen.

En god ventilation är viktig för att undvika fukt/ kondensproblem.

Vi rekommenderar att den fuktstyrda frånluftsventilationen i våtrum går på ett ständigt lågvarv.

Eternitmaterial finns i huset.

Detta är vanligt förekommande i äldre hus och kräver ingen direkt åtgärd men vid hantering av materialet rekommenderas försiktighet då det innehåller asbest



## UTVÄNDIGT

### Markförhållanden

Växtlighet förekommer nära/mot huset.  
Med växter, klängväxter och träd nära eller mot huskroppen riskerar man att få en ökad fuktbelastning mot grundmur, väggar, takfot och tak.

Avrinning från huset går till äldre dränering.



### Grundmur/Hussockel

Lokala sprickor/ putssläpp förekommer i grundmuren.  
Detta är vanligt förekommande i murade konstruktioner och bedöms ha uppkommit på grund av ålder eller tidigare sättning.



Fasad

Träpanelen är äldre och har framåt ett underhåll/ målningsbehov.  
Äldre träpanel är oftast värd att bevara men kräver ett kontinuerligt underhåll.  
Fuktpåverkat trä förekommer.  
Känsligaste delar är ändträ, trä monterat direkt mot plåt och skarvad träpanel.

Lokalt något sprucken och vriden träpanel gällande de mest solutsatta fasadsidorna.

Träpanel monterad mot/nära plåt utsätts för ett ökat fukttillskott.  
Dessa delar har ett tätare underhållsintervall.

Fasader med träpanel har ett ommålningsintervall på cirka 7-10 år.  
Den kortare tiden i söderläge (mot solsidan) och övrigt utsatta delar.  
Känsligaste delar är ändträ, trä monterat direkt mot plåt, nära mark och skarvad träpanel.



Fönster och dörrar

De äldre källarfönstren har ett underhåll/ målningsbehov framåt.

Träfasaden ovan fönstren är monterade mot plåt. Detta innebär risk för ett ökat fukttillskott gällande ändträ och har ett kontinuerligare underhåll.

Glipande löst fönsterbleck noteras.

Övriga fönster bedöms utan anmärkning.



Yttertak

Takbeläggningen är äldre och har därmed passerat sin tekniska livslängd. Se riskanalys 1.

Mossa på takbeläggningen.

Detta förkortar livslängden på takbeläggningen och det rekommenderas att takbeläggningen hålls ren.

Tätning undernockpannor är ej monterat.

Detta förkortar livslängden på takbeläggningen och ökar risken för läckage vidnocken.

Takfot och vindskivor har ett underhåll/ målningsbehov.

Färgsläpp noteras på hängrännor/ stuprör och delar av takplåtar.

Hängrännorna har ett rensbehov.

Det rekommenderas att fallet gällande hängrännorna mot stuprör årligen kontrolleras/ justeras för att underlätta avrinningen och minska risken för skador.

Entrétaket har ett målningsbehov. Färgsläpp noteras.



Uterum/ altandäck

Utvändigt finns ett underhåll/målningsbehov gällande trädetaljer.

Missfärgningar och finns i utrymmet.

Detta är förväntat i denna typ av utrymmen med stora temperaturförändringar och utrymmet är att betrakta som en utemiljö gällande luftfuktighet.

Altanräcket har målat tryckt trä.

Färgsläpp är att vänta framåt/ förväntat då färg har svårt att fästa på tryckimpregnerat trä.

Trädäcket har ett underhållsbehov framåt.

Bärande stolpe lutar lokalt. Det behöver inte betyda att det finns problem med konstruktionen.

Fönsterblecken är tätade med mjukfog mot fönsterpartierna.

Över tid kan otätheter uppkomma vid fönsterbleckens anslutning på grund av att fogen torkar och blir otät.



Övrigt

Det rekommenderas att avrinningsbrunnen utanför källardörren hålls ren från naturskräp för att underlätta avrinningen och minska risken för skador. Skärmtak eller liknande kan med fördel monteras ovan trapp och dörr.

Trappen och grundmuren har ett underhållsbehov.



## VIND

---

Vinden är isolerad med träflis.

Mindre spår av mikrobiell påväxt och lokala äldre missfärgningar noteras på underlagstaket och takbjälkar, framför allt vid takfot.

Ångspärr är ej monterad.

Delvis tilltäppt ventilation vid takfot.

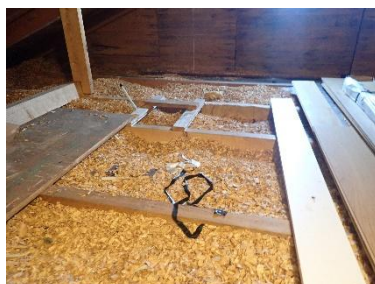
Detta är vanligt förekommande på äldre vindar.

Vid eventuell tilläggsisolering/ åtgärd är det viktigt att säkerställa fullgod ventilation i vindsutrymmet vid takfot ochnock samt att tät ångspärr monteras.

Även ventilationen inne i bostaden kan behöva ökas för att undvika kondensproblem på vinden

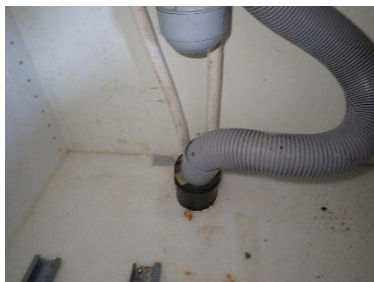
En vind är en känslig konstruktion sett ur fuktsynpunkt och är en känd riskkonstruktion. Då varm fuktig luft från bostaden under den kalla delen av året kommer upp till ett kallt vindsutrymme, höjs den relativa fuktigheten och kondensering kan uppstå på underlagstaket med mikrobiell påväxt som följd.

Vid besiktningstillfället fuktindikeras torrt.



## ENTRÉPLAN

|        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Hall   | Inget övrigt att notera.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Bad/Wc | <p>Utrymmet har äldre ytskikt/ tätskikt.<br/>Enligt branschen kan vi räkna med en livslängd av cirka 20-25 år gällande våtutrymme.<br/>Se riskanalys 2.</p> <p>Äldre golvbrunn saknar klämring.</p> <p>Rör genomföringar i golv. Detta är ej en avvikelse gällande renoveringsåret.</p> <p>Fönster i duschzon innebär risk för fuktskada i fönsterparti och i omkringliggande konstruktioner vid oaktsamhet. Fuktpåverkat foder noteras.</p> <p>Dörr nära duschzon innebär risk för skador i angränsande konstruktioner vid oaktsamhet. Fuktpåverkat foder noteras.</p> <p>Vid fuktindikering som utfördes i utrymmet noterades inga förhöjda fuktvärden vid besiktningstillfället.</p> <div data-bbox="544 1081 920 1364" data-label="Image"> </div> <div data-bbox="936 1081 1313 1364" data-label="Image"> </div> <div data-bbox="544 1395 920 1677" data-label="Image"> </div> <div data-bbox="936 1395 1313 1677" data-label="Image"> </div> |

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Sovrum 1       | Inget övrigt att notera.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Sovrum 2       | Inget övrigt att notera.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Vardagsrum     | Knarrande parkettgolv noteras. Detta är vanligt förekommande i äldre hus.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Passage        | Inget övrigt att notera.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Kök            | <p>Läckagetråget monterat i diskbänkskåpet är ej tätt monterat mot rör genomföringar. Det rekommenderas att detta tätas. Detta för att minska risken för fuktskador vid eventuellt läckage. Alternativt och som komplement kan vattenlarm monteras.</p> <p>Avloppsslang från diskmaskin ej förankrad i köksbänkens underkant, eller i motsvarande höjd med överkanten på diskmaskinen, branschkrav efter 2008.</p> <p>Vid fuktindikering som utfördes i utrymmet noterades inga förhöjda fuktvärden vid besiktningstillfället.</p> <div data-bbox="542 1030 917 1310" data-label="Image">  </div> <div data-bbox="933 1030 1308 1310" data-label="Image">  </div> |
| Walking closet | <p>Lokala fläckar på ytskikt mot vägg. Detta uppkommer på grund av mindre kondensfläckar vid spik/ skruv. Detta är vanligt förekommande i äldre hus. Vid fuktindikering noteras vid besiktningstillfället torrt.</p> <div data-bbox="542 1500 917 1780" data-label="Image">  </div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Sovrum 3       | Inget övrigt att notera.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

## KÄLLARE

---

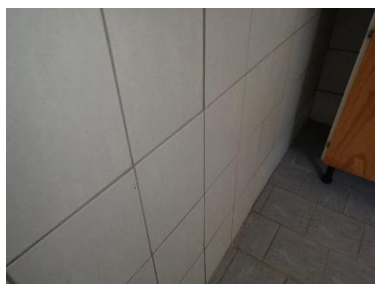
### Allmänt

Utrymmet var uppvärmt vid besiktningsstillfället.

Källaren mår bra av att vara uppvärmd och frånluftventilerad samt att dörrarna står på glänt för att främja ventilationen.  
Eventuell förvaring bör ske med avstånd till grundmuren och bottenplatta.

Färg/ putssläpp/ missfärgningar på grundmurarna förekommer.  
Detta är förväntat i äldre källare och uppkommer på grund av fuktvandring från underliggande mark och grundmuren.  
Äldre plastfärg gör ofta att färgsläpp uppstår.

Lokala bomljud i kakelplattor mot vägg och klinkers mot golv.  
Detta är vanligt förekommande i denna typ av utrymme och är en mindre brist.



|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Trapputrymme till källare | Påreglad yttervägg förekommer.<br>Se riskanalys 3.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Passage                   | Inget övrigt att notera.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Hobbyrum                  | Inget övrigt att notera.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Pannrum/ verkstad         | Inget övrigt att notera.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Garage                    | <p>Gjutjärnsbrunn förekommer i utrymmet.<br/>Över tid finns det risk för genomrostning av golvbrunnar och avloppsstammar av gjutjärn med nedsatt flöde och läckage som följd. Risk finns för skador på omkringliggande konstruktioner.</p> <p>Sprickor i bottenplattan förekommer. Dessa bedöms vara äldre.</p> <p>Marken lutar mot garaget.<br/>Det rekommenderas att avrinningsbrunnen utanför garagedörren hålls ren från naturskräp för att underlätta avrinningen och minska risken för skador.</p> <p>Enligt nuvarande fastighetsägares upplysning: Pump finns för att pumpa upp vatten från spygatten framför garageporten.</p> <div data-bbox="544 1149 920 1431" data-label="Image"> </div> <div data-bbox="935 1149 1313 1431" data-label="Image"> </div> <div data-bbox="544 1462 920 1744" data-label="Image"> </div> |

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Tvättstuga          | <p>Tätskikt mot golv är ej monterat i tvättstuga. Detta är vanligt förekommande då det i källare gällande byggåret ej finns underliggande isolering monterad och risk finns för påskjutande markfukt. Detta är brukligt gällande våtrum i äldre hus.</p> <p>Mekanisk frånluftsventilation är ej monterad i utrymmet.</p>  |
| Förråd              | Inget övrigt att notera.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Matkällare          | Inget övrigt att notera.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Utrymme under trapp | <p>Missfärgningar på grundmuren noteras. Detta uppkommer på grund av fuktvandring från underliggande mark och grundmuren.</p> <p>Trappen har behandlat trä. Detta kan vid hög fuktighet avge avvikande doft.</p>                                                                                                       |

## RISKANALYS

---

1.

Då passformen på takpannor, underliggande materials täthet och anslutning plåtar och övriga byggnadsdelar förändras över tid, så finns risk för ett minskat motstånd mot vatteninträngning och underliggande skador. Konstruktionen bör på sikt bytas då teknisk livslängd är passerad (cirka 30-40 år för denna typ av konstruktion). Mossa på takpannorna och övriga brister på grund av ålder innebär risk för skador på underliggande konstruktioner.

2.

I våtutrymmena skall man ha ett tillfredställande fuktskydd. När det är av äldre modell eller om det finns brister/ avvikelser, ökar risken att fukt kan tränga in i omkringliggande konstruktioner och orsaka skador.

3.

En betongplatta på mark/ äldre källare som inte är kapillärbrytande (utan underliggande isolering) är en tidstypisk konstruktion från byggåret och en känd riskkonstruktion. Detta innebär en risk för skador på fuktkänsliga material (ex. uppreglat/ flytande golv/ påreglade väggar/ ingjutna reglar) som har kontakt med betongplattan/ grundmuren.

Fuktstatus i konstruktionen kan variera i relation till luftfuktighet, temperatur och årstid.

En källare utsätts mer eller mindre för permanent fuktpåverkan från marken. Den utvändiga fuktisoleringens tekniska livslängd kan anses vara förbrukad. Underhållsbehov avseende fuktisolering och dränering kan finnas.

---

Samtliga listade risker ovan samt när den tekniska livslängden passerat sin åldersgräns, kan ge upphov till fukt, mögel, röta och elak lukt.

En "Avvikelse" kan innebära att man inte tagit hänsyn till branschregler och kan också innebära ovan risker.

## FORTSATT TEKNISK UTREDNING

---

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

---

## ÖVRIGT

Det är få hus som är identiska.

Målet vid varje besiktning är att få fram så mycket information om huset som det bara är möjligt, så att alla inblandade får ett bra underlag och kan fatta välgrundade beslut.

Som Säljare/ Köpare är det viktigt att ta del av hela protokollet, samt att säkerställa att man förstår innebörden av det som står där.

---

Vänligen

**Jimmie Flintzberg MG Husbesiktning AB**

jimmie@mghusbesiktning.se

www.mghusbesiktning.se

079-102 66 64

## TEKNISK LIVSLÄNGD

Olika konstruktioner och olika material har olika lång livslängd. En kombination av material kan ge både längre och kortare livslängd och i tabellen nedan har vi listat ungefärliga livslängder för en del standardkonstruktioner/material. Om besiktningsmannen inte har gjort någon notering under en viss punkt utan hänvisat till "Inget att notera som avviker från vad som anses normalt för konstruktionen eller normalt åldersslitage" kan det innebära att konstruktionen på sikt bör bytas även om det vid besiktningsstillfället inte hittades/påtalades några uppenbara brister. Ett typexempel är ett badrum som är äldre än sin beräknade livslängd, men som kan se fräscht ut. Nämnvärt är också att man inte kan reklamera en konstruktion eller material vars livslängd är utdömt/ uppnått.

| Konstruktionsdel                                                                         | Livslängd | Konstruktionsdel                                                 | Livslängd |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------------------------------------------------------------|-----------|
| Elvärmeslingor i golv                                                                    | 25 år     | Takpapp låglutande/platta konstruktioner                         | 20 år     |
| Elvärmeslingor i våtutrymme                                                              | 30 år     | Gummiduk låglutande/platta konstruktioner                        | 30 år     |
| Vattenburna slingor i golv                                                               | 30 år     | Takpapp under takpannor av betong, tegel                         | 30 år     |
| Plastmatta i våtrum                                                                      | 20 år     | (Takpannor av betong/tegel)                                      | (30 år)   |
| Tätskikt under klinker/kakel i våtutrymme                                                | 30 år     | Korrugerad takplåt med underliggande papp                        | 35 år     |
| Tätskikt i golv/vägg av typ tunn dispersion utfört under 1980-tal/i början av 1990-talet | 15 år     | Bandfalsad plåt, falsad plåt med underliggande papp              | 35 år     |
| Typgodkänd våtrumsmatta (plast) som tätskikt under klinker/kakel                         |           | Asbestcementskivor/eternitskivor                                 | 30 år     |
| * utfört före 1995                                                                       | 20 år     | Plåtdetaljer (runt skorstenar, ventilation etc.)                 | 35 år     |
| * utfört efter 1995                                                                      | 30 år     | Hängrännor/stuprör                                               | 25 år     |
| Våtrumstapeter väggar                                                                    | 15 år     | Skorsten (renovering/ommurning skorstenstopp, tätning rökanaler) | 40 år     |
| Avloppsledningar                                                                         | 50 år     | Nytt undertak – invändigt                                        | 40 år     |
| Värmeledningar kall-/varmvattenledningar                                                 | 50 år     | Tätskikt (t ex asfaltsbaserade tätskikt)                         | 35 år     |
| Avloppstank                                                                              | 30 år     | Plåt                                                             | 35 år     |
| Betongbalkonger (armering, betong exkl. tätskikt)                                        | 50 år     | Målning fönster/dörrar                                           | 10 år     |
| Träpanel (byte)                                                                          | 40 år     | Målning/tapetsering etc.                                         | 10 år     |
| Träpanel (målning)                                                                       | 10 år     | Parkettgolv/trägolv (byte)                                       | 40 år     |
| Tegel                                                                                    | Ej byte   | Parkettgolv/trägolv (slipning)                                   | 15 år     |
| Puts – tjockputs 2cm (renovering/omputsning)                                             | 30 år     | Laminatgolv (gäller ej om det utsatts för fukt)                  | 20 år     |
| Asbestcementplattor (eternitplattor)                                                     | 30 år     | Klinkergolv                                                      | Ej byte   |
| Isolerglasfönster (blir otäta med tiden)                                                 | 25 år     | Plastmatta på golv (ej våtrum)                                   | 15 år     |
| Byte fönster                                                                             | 40 år     | Köksluckor, bänkskivor, köksinredning                            | 30 år     |
| Byte dörrar (inne/ute)                                                                   | 35 år     | Snickerier och inredning (t ex lister). Ej kök                   | 40 år     |
| Dräneringsledning och utvändig vertikal fuktisolering                                    |           |                                                                  |           |
| (inklusive dagvattenledning i anslutning till dräneringsledning)                         | 25 år     | T ex varmvattenberedare, el-radiator                             | 20 år     |
| Dagvattenledning utanför byggnaden                                                       | 50 år     | Luftvärmepump                                                    | 8 år      |
| Sanitetsgods (tvättstall, WC stol m.m.)                                                  | 30 år     | Injustering av ventilationssystem                                | 5 år      |
| Badkar                                                                                   | 30 år     | Byte av fläktmotor                                               | 15 år     |
| Värmeväxlare                                                                             | 20 år     | Styr- och reglerutrustning                                       | 20 år     |
| Kablar, centraler etc.                                                                   | 45 år     | Värmepanna inkl. expansionskärl                                  | 20 år     |
| Kyl, frys, diskmaskin, spis, spishäll etc.                                               | 10 år     |                                                                  |           |
| Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp                                                       | 10 år     |                                                                  |           |

## BYGGTERMER

---

### Asfaboard

Porös, asfaltimpregnerad skiva.

### Alkydoljefärg

En "modernare" variant av oljefärg som består av linoljefärg och alkydhartser. Torkar snabbare än oljefärg men tränger inte lika djupt in i virket.

### Avloppsluftare

Rör som går upp genom yttertaket och som har till uppgift att ta in luft vid spolning i avlopp, så att vakuum inte uppstår i systemet.

### Betong

Blandning av cement (bindmedel) och grus, sten (ballast)

### Blåbetong

Lättbetongblock tillverkade av alunskeer. Radonhaltigt.

### Brunröta

Angrepp av brunröta innebär att virkets hållfasthet nedsättes och att fibrerna spricker tvärs längdriktningen. Orsakas av svampangrepp.

### Byggfukt

Fukt som tillförs byggnadsmaterial under byggtiden.

### Bärläkt

Virke som bär upp takpannor.

### Båge

Den del av ett fönster som är öppningsbar.

### Cement

Bindmedel i betong och putsbruk.

### Cylinder

Lås.

### Dagvattenledning

Ledning i mark för att avleda vatten från stuprör och regnvattenbrunnar.

### Dränering

System av dränerande (vattenavledande) massor och ledningar.

### Dörrblad

Den öppningsbara delen av en dörr.

### Falsad plåt

Slätplåt som skarvas ihop med övervikta ståndskarvar.

### Fotplåt

Dropplåt placerad vid takfot och som leder vatten ner i hängrännan.

### Fuktskydd

Skikt av vattentät massa, luftspaltbildande matta av HD-polyeten eller bitumenduk etc., som har till uppgift att förhindra fuktinträngning i konstruktion eller hindra avdunstning från mark i s.k. uteluftsventilerad kryppgrund.

### Fuktkvot

Förhållandet mellan vikten på fuktigt material och materialets torrsvikt. Anges i % eller kg/kg.

### Foder

Täckande listverk runt fönster eller dörr.

### Grundmur

Murverk runt uteluftsventilerad kryppgrund eller s.k. torpargrund varpå byggnaden vilar.

### Hammarband

Träregel längst upp på en regelvägg varpå takstolen vilar.

### Hanbjälke

Tvärgående bjälke i takstol (mot s.k. "kattvind").

### Imma

Se mätnadsånghalt.

### Karm

Den del av en dörr eller ett fönster som sitter fast i väggen.

### Klinker

Plattor av keramiskt material.

### Klämring

Ring m uppgift att hålla fast en plastmatta mot en golvbrunn, så att inget vatten kan tränga in mellan golvbrunnen och mattan.

### Limträ

T ex balkar sammanlimmade av flertal trästavar. Är starkare än motsvarande dimension "vanligt" virke.

### Mekanisk ventilation

Ventilation som styrs av fläktar. Kan vara endast frånluft eller både frånluft och tilluft. Ibland förekommer även energiåtervinning ur frånluften.

### Mätnadsånghalt

Den ånghalt som luft vid en viss temperatur maximalt kan innehålla. Kan även benämnas daggpunkt. Vattenången övergår då till vatten (kondenserar).

### Okulär

Vad man kan se med ögat.

### Plansteg

De horisontella stegen i en trappa.

### Relativ fuktighet

Ånghalten i luft i % av mätnadsånghalten.

### Radon

Radongas avgår vid radioaktivt sönderfall av radium i mineralnorna i jorden eller berggrunden.

### Revetering

Putts på rörvassmatta, som beklädnad på hus med trästomme.

### Självdraagsventilation

Fungerar genom att varm luft, som är lättare än kall, stiger uppåt i rummet och ut genom frånluftskanaler.

### Sättsteg

Den vertikala ytan mellan planstegen i en trappa.

### Stödben

Den del av en takstol som utgör del av vägg längs takfot.

### Svall

Underlagstak av spontade bräder.

### Trycke

Dörr eller fönsterhandtag.

### Takfot

Där taket möter ytterväggen.

### Taknock

Översta delen av ett yttertak.

### Underlagstak

Tak som ligger under beläggning av t ex tegelpannor, plåt eller överläggsplattor. Utgöres ibland av papp på träsvall, av masonit eller av armerad plastfolie.

### Underram

Nedersta bjälken i en takstol. Utgör även del av bjälklag.

### Överluft

Ventilation mellan två utrymmen via ventil i vägg eller springa mellan dörrkarm och dörrblad.

### Överram

Den del av en takstol som underlagstaket vilar på.

## VILLKOR

# Överlåtelsebesiktning för säljare

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 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 eller dess ombud,
- 2) okulär besiktning,
- 3) riskanalys om sådan är påkallad samt
- 4) eventuell rekommendation om fortsatt teknisk utredning.

Resultatet av överlåtelsebesiktningen sammanställs i ett besiktningsutlåtande.

## 1) Handlingar och upplysningar

Inför överlåtelsebesiktningen eller i samband med överlåtelsebesiktningens påbörjande tar besiktningsmannen del av de handlingar och övriga upplysningar som överlämnats. De handlingar och upplysningar som besiktningsmannen lägger till grund för överlåtelsebesiktningen antecknas i besiktningsutlåtandet.

## 2) Besiktning

Överlåtelsebesiktningen genomförs i form av en omsorgsfull okulär besiktning av fastigheten, dvs. vad som kan upptäckas med blotta ögat. Besiktningen sker således utan några hjälpmedel.

Överlåtelsebesiktningen gäller förhållandena vid besiktningstillfället.

Vid den okulära besiktningen undersöker besiktningsmannen synliga ytor i samtliga tillgängliga utrymmen samt fasader, tak och mark i den mån marken är av byggnadsteknisk betydelse. Med tillgängliga utrymmen menas alla sådana utrymmen som kan undersökas via öppningar, dörrar, inspektionsluckor och liknande samt alla utrymmen som i övrigt är krypbara.

Om inte annat avtalats omfattar överlåtelsebesiktningen en byggnadsteknisk okulär besiktning av fastighetens huvudbyggnad, samt vidbyggd del av hus såsom garage, carport eller förråd samt den markyta i anslutning till byggnad som har teknisk betydelse för de besiktade byggnaderna.

Överlåtelsebesiktningen omfattar således inte hela registerfastigheten. För det fall parterna kommer överens om att besiktningen skall ha annan omfattning än vad som nu sagts, skall detta skrivas in i uppdragsbekräftelsen.

### Besiktningen omfattar inte

*Överlåtelsebesiktningen omfattar inte installationer såsom el, värme, vatten, sanitet, maskinell utrustning, mekanisk ventilation, rökgångar eller eldstäder. Besiktningen omfattar inte skyddsrum, energideklaration, miljöinventering, undersökningar som kräver ingrepp i byggnaden, provtryckning, radonmätning, fuktmätning eller annan mätning*

I överlåtelsebesiktningen ingår *inte* att lämna åtgärdsförslag eller kostnadskalkyler.

Överlåtelsebesiktningens omfattning kan utökas eller inskränkas efter särskild överenskommelse mellan uppdragsgivaren och besiktningsmannen. Sådan överenskommelse ska i förekommande fall framgå av 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 besiktnings-utlåtande 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 reklamerats respektive framställts 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. Text genom att det anges i köpekontraktet.

Besiktningsutlåtaget 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 besiktningsutlåtaget**

Besiktningsmannen har upphovsrätten till besiktningsutlåtaget. Uppdragsgivaren får endast använda besiktningsutlåtaget i enlighet med det avtalade ändamålet.

Uppdragsgivaren äger inte överlåta besiktningsutlåtaget eller nyttjanderätt till besiktningsutlåtaget utan besiktnings-mannens uttryckliga medgivande.

Ansvar 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 utlåtaget skall ske har besiktningsmannen rätt att vid samman-träffande eller på annat lämpligt sätt mot ersättning redovisa besiktningsutlåtaget för förvärvaren.

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

I inget fall har förvärvare av besiktnings-utlåtaget bättre rätt än uppdragsgivaren.

rvaren.

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

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

### **Betalning och hävning**

Uppdragsgivaren skall erlägga betalning för överlåtelsebesiktningen i enlighet med villkoren i uppdragsbekaftelsen. Har ej annat angetts i uppdragsbekaftelsen 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.