

## Utlåtande över ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

---

Mörbylånga ARONTORP 1:59  
Blygers väg 10 , 386 96 Färjestaden



# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

---

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR KÖPARE ..... 1

1. HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR ..... 2

2. OKULÄR BESIKTNING ..... 3

3. RISKANALYS ..... 8

4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING ..... 9

BILAGA 1: Villkor för Överlåtelsebesiktning ..... 10

BILAGA 2: Okulär kontroll av EL & VA ..... 14



## ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR KÖPARE

### Objekt

Fastighetsbeteckning: Mörbylånga ARONTORP 1:59  
Adress: Blygers väg 10 , 386 96 Färjestaden  
Kommun: Mörbylånga  
Fastighetsägare: Emil Bertilsson  
Leif Oskar Halvard Bertilsson

### Uppdragsgivare

Namn: Emil Bertilsson  
Uppdragsnummer: 2025-260

### Besiktningsman

Namn: Roger Klaesén  
Medlem i SBRs överlåtelsebesiktningsgrupp  
Besiktningsman  
Telefon: 072 322 28 46  
E-post: roger@besiktningsbolaget.se

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

### Besiktningsuppdrag

Omfattning: Okulär besiktning av huvudbyggnad. ej garagebyggnad / förråd (Samt eventuella tilläggsuppdrag, som till exempel fuktkontroll, areamätning, radonindikering eller besiktning av sidobyggnad med mera. Dessa uppdrag redovisas som en bilaga i utlåtandet alternativt i ett separat utlåtande.)  
Besiktningsdag: 2025-05-06 kl 10:00  
Närvarande: Roger Klaesén, Besiktningsbolaget Sydost AB

Uppdraget utförs enligt "villkor för överlåtelsebesiktning för köpare enligt SBR-modellen".  
En uppdragsbekräftelse med bifogad villkorsbilaga överlämnades till uppdragsgivaren den 2025-05-05.  
Innan besiktningen påbörjades gjordes en genomgång av uppdragsbekräftelsen.  
Besiktningsmannen ansvarar inte för fel och är inte skyldig att betala för krav som reklamerats respektive framställts senare än två år efter att uppdraget avslutats.  
Uppdraget är avslutat i och med att besiktningsmannen översänt utlåtandet till uppdragsgivaren.

## 1. HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR

---

Tillhandahållna  
handlingar:

Inga handlingar tillhandahölls vid besiktningsstillfället

Information från  
uppdragsgivare,  
fastighetsägare  
eller dess ombud:

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

Fastigheten förvärvades 2015.

Följande renoveringar och underhåll är utförda.

Det har utförts löpande underhåll i byggnaden.

Huset är uppfört av familjen 1973.

Läckage som noterades i allrum är mer än 10 år. sedan. Huset har alltid haft underhållsvärme.

Kassett monterades 1998 i öppna spisen.

Upplysningar om fel  
i fastigheten:

Det har inte noterats några fel eller brister.

## 2. OKULÄR BESIKTNING

---

Särskilda  
förutsättningar vid  
besiktningen:

Byggnaden var möblerad vid besiktningstillfället.  
Besiktning har skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan  
omflyttning av möbler på belamrade ytor. Bakomliggande ytor ingår i  
köparens undersökningsplikt.  
För ytor, utrymmen och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej  
besiktningsbara eller belamrade har besiktningsmannen inget ansvar.  
Notering "--" innebär att utrymmet/ytan bedöms vara i normalt skick  
med hänsyn taget till byggnadens ålder och byggnadssätt.

Muntliga uppgifter:

Avsikten har varit att i detta utlåtande redovisa samtliga  
förhållanden, som framkommit vid besiktningen och då även  
samtliga muntliga uppgifter av någon betydelse som lämnats av  
besiktningsmannen vid besiktningen.  
**Skulle någon muntlig uppgift av betydelse ha utelämnats eller  
blivit felaktigt återgiven, enligt uppdragsgivarens uppfattning,  
har uppdragsgivaren att snarast och helst inom sju dagar meddela  
besiktningsmannen vad som enligt uppdragsgivarens uppfattning  
skall ändras i utlåtandet.**  
Om sådant meddelande inte lämnats inom ovan angiven tid kan inte  
besiktningsmannen göras ansvarig för eventuella brister i  
utlåtandet, som på så sätt kunnat rättas.

Byggnadstyp:

Enplans fritidshus

Byggnadsår:

1973

Grundläggning:

Krypgrund

Bjälklag:

Trä

Stomme:

Trä

Fasad:

Liggande panel

Fönster:

2-glas fönster med öppningsbara bågar

Yttertak:

Betongpannor

Uppvärmning:

Öppen spis med insatskassett  
Direktverkande radiatorer

Ventilation:

Självdrag

Vatten:

Kommunalt

Avlopp:

Kommunalt

## NOTERINGAR

### HUVUDBYGGNAD

#### UTVÄNDIGT:

**Sockel/mark:**

Angränsande växtlighet medför en ökad fuktbelastning av husgrund och fasader.

**Grundkonstruktion:**

## Krypgrund:

Krypgrund med träskyddsbehandlat virke. Se Riskanalys. Utförd fuktmätning visar på lågt fuktvärde, och under den kritiska gränsen på 17 % FK

**Fasad:**

Underhåll målningsbehov föreligger.

**Fönster/dörrar:**

Sprickor förekommer i färg/kitt. Äldre originalfönster som dessa är ofta värda att underhålla och reparera.

**Yttertak:**

Yttertaket är äldre och underlagstaket består av underlagspapp.  
Se Riskanalys.  
Det noterades inga trasiga pannor vid besiktningen.

**Avvattning:**

Det är av vikt att man löpande rensa rännorna för avrinning.  
Stuprörsvatten bör ledas ut från grunden, för en minskad fuktbelastning.

**Övrigt:**

Vid takfot till vänster om ytterdörren noterades skada, som bedöms som ett läckage genom yttertaket.  
Är enligt uppgift äldre än 10 år, och kan uppstått pga, av en trasig panna.



INVÄNDIGT:**Allmänt:**

Som ofta i äldre byggnader är byggnadens allmänventilation bristande. Generellt kan sov-/allrum kompletteras med tilluftsventiler. I våtrum kan frånluften ställas i kontinuerlig drift.

**Entréplan:**

Hall:

--

Duschrum:

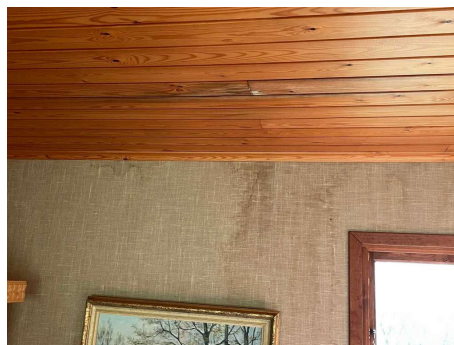
Våtrummet har äldre yt-/tätskikt som har förbrukat sin tekniska livslängd. Utrymmet bör renoveras för minskad läckagerisk. Det noterades inga förhöjda fuktvärden eller tecken på skada vid besiktningen.

Kök/matplats:

Fuktskydd saknas i botten på diskbänksskåp samt under kyl/frys. Vilket är ett allmänt försäkringskrav. Tippskydd saknas bakom spis, vilket är en barnsäkring.

Allrum:

Fuktfläck noterades på vägg och tak i allrum, detta i direkt anslutning till noterad skada på utsida vid takfoten. Inga förhöjda fuktvärden noterades.



|                          |                                                                                                                                 |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sovrum 1:                | --                                                                                                                              |
| Sovrum 2:                | --                                                                                                                              |
| Servicerum:              | Utrymmet är placerat med en egen ingång från utsida och saknar ett tätskikt på golv. Risk för skada föreligger vid ett läckage. |
| <b>Vind:</b><br>Allmänt: | På besiktningsbar yta noterades inget avvikande, kontroll har skett från lucka.                                                 |

### 3. RISKANALYS

---

#### 3.1 Grundkonstruktion, Krypgrund

En uteluftsventilerad krypgrund bedöms alltid som en riskkonstruktion då dess ingående trädetaljer (tex bjälklaget) riskerar att påverkas negativt av fuktig luft från ventiler och mark, främst under sommarhalvåret. Fuktpåverkan riskerar att orsaka mikrobiella angrepp med möjlig följd av oönskad luktspridning till boendemiljön. Luktavvikelser kan även orsakas av träskyddsbehandlat virke vilket brukades flitigt i dessa grunder vid tid för husets uppförande. Idag är det vanligt att installera sk. krypgrundsavfuktare för att begränsa grundens fuktbelastning.

#### 3.2 Yttertak

Yttertaket är från byggtiden och bedöms ha uppnått förväntad teknisk livslängd (ca 35-45 år). Som köpare får man räkna med att nedsatt funktion kan förekomma, t.ex. gällande fuktmotstånd. Takpannornas underlag utgörs av papp, vilken noterades med sprickor.

## 4. 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.

Färjestaden 2025-05-06  
Besiktningsbolaget Sydost AB

Roger Klaesén  
Besiktningsman



Länk till bilder

## BILAGA 1: Villkor för Överlåtelsebesiktning

### ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR KÖPARE ENLIGT SBR-MODELLEN

2025.1

#### Begreppsbestämningar

Med **uppdragsgivare** avses köparen av fastigheten 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 köpare 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.

Med hjälp av besiktningsutlåtandet ges köparen ett underlag för att bedöma fastighetens skick och vilka förväntningar köparen rimligen kan ha på fastigheten. Besiktningsutlåtandet kan ha betydelse vid förhandling om villkoren för fastighetsköpet, t ex förhandling om priset. Överlåtelsebesiktningen ersätter inte den undersökningsplikt som en köpare är skyldig att genomföra enligt jordabalken, men utgör en del av denna undersökningsplikt.

#### Genomförandet

##### Uppdragsbekräftelse

Efter mottagandet av uppdraget översänder eller överlämnar besiktningsmannen en uppdragsbekräftelse till uppdragsgivaren jämte dessa villkor. Av uppdragsbekräftelsen och dessa villkor framgår överlåtelsebesiktningens omfattning.

Besiktningsmannen går igenom uppdragsbekräftelsen och villkoren för uppdraget med uppdragsgivaren innan överlåtelsebesiktningen påbörjas.

#### Överlåtelsebesiktningens huvudsakliga innehåll

Överlåtelsebesiktning enligt SBR-modellen består sammanfattningsvis av fyra delar;

- 1) tillhandahållna handlingar samt information från säljaren eller dess ombud,
- 2) okulär besiktning,
- 3) riskanalys om sådan är påkallad samt
- 4) eventuell rekommendation om fortsatt teknisk utredning.

Resultatet av överlåtelsebesiktningen sammanställs i ett besiktningsutlåtande.

#### 1) Handlingar och upplysningar

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

#### 2) Besiktning

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

Överlåtelsebesiktningen gäller förhållandena vid besiktningsstillfället.

Vid den okulära besiktningen undersöker besiktningsmannen synliga ytor i samtliga tillgängliga utrymmen samt fasader, tak och mark i den mån marken är av byggnadsteknisk betydelse. Med tillgängliga utrymmen menas alla sådana utrymmen som kan undersökas via öppningar, dörrar, inspektionsluckor och liknande samt alla utrymmen som i övrigt är 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 skyddsrum, energideklaration, miljöinventering, undersökningar som kräver ingrepp i byggnaden, provtryckning, radonmätning, fuktmätning eller annan mätning*

I överlåtelsebesiktningen ingår inte att lämna åtgärdsförslag eller kostnadskalkyler.

Överlåtelsebesiktningens omfattning kan utökas eller inskränkas efter särskild överenskommelse mellan uppdragsgivaren och besiktningsmannen. Sådan överenskommelse ska i förekommande fall framgå av uppdragsbegränsningen eller enligt särskilt avtal om tilläggsuppdrag.

Om besiktningsmannen av någon anledning inte har gjort en okulär besiktning av ett utrymme eller en yta som omfattas av överlåtelsebesiktningen skall detta antecknas i besiktningsutlåtandet.

**3) Riskanalys**

Om besiktningsmannen bedömer att det finns påtaglig risk för att fastigheten har andra väsentliga fel än de som framkommit vid den okulära besiktningen redovisar besiktningsmannen förhållandet i en riskanalys i besiktningsutlåtandet.

Till grund för en sådan riskanalys lägger besiktningsmannen bland annat fastighetens konstruktion, ålder och skick, iakttagelser som gjorts vid den okulära besiktningen, den information som lämnats genom handlingar och upplysningar samt beskaffenheten hos jämförbara fastigheter och omständigheterna vid överlåtelsebesiktningen. I riskanalysen ges även en motivering till bedömningen.

**4) Fortsatt teknisk utredning**

Besiktningsmannen kan föreslå fortsatt teknisk utredning avseende ett förhållande som inte kunnat klarläggas vid den okulära besiktningen. Sådan utredning kan även föreslås för misstänkta fel i en del av fastigheten som i och för sig inte ingår i överlåtelsebesiktningen.

Om besiktningsmannen gjort en anteckning om en påtaglig risk för väsentligt fel i form av en riskanalys, så föreslår inte besiktningsmannen någon fortsatt teknisk utredning i den delen.

Uppdragsgivaren kan själv se till att den påtalade risken utreds.

Fortsatt teknisk utredning ingår inte i överlåtelsebesiktningen. Uppdragsgivaren och besiktningsmannen kan dock komma överens om att besiktningsmannen även skall utföra den fortsatta tekniska utredningen, förutsatt att detta medges av fastighetens ägare. Se vidare om sådant tilläggsuppdrag under rubrik nedan.

**Besiktningsutlåtande**

Besiktningsmannen upprättar ett besiktningsutlåtande över överlåtelsebesiktningen. I besiktningsutlåtandet redovisas de fel som upptäckts vid den okulära besiktningen.

Besiktningsutlåtandets innehåll är en följd av att överlåtelsebesiktningen utförts med sådan omsorg som är påkallad med hänsyn till fastighetens skick, den normala beskaffenheten hos jämförliga fastigheter och omständigheterna vid överlåtelsebesiktningen. Vid överlåtelsebesiktningen har således bland annat byggnadernas ålder och konstruktion betydelse. En äldre byggnad har normalt fler fel än en nyare byggnad och en äldre byggnad uppfyller inte alltid moderna krav.

I besiktningsutlåtandet redovisas endast de fel som har någon betydelse för bedömningen av fastighetens skick. Mindre fel (skavanker) antecknas normalt inte.

Besiktningsutlåtandet kan även innehålla riskanalys och rekommendation om fortsatt teknisk utredning.

**Tilläggsuppdrag**

Uppdragsgivare kan genom särskild överenskommelse med besiktningsmannen träffa avtal om tilläggsuppdrag i anslutning till överlåtelsebesiktningen. Tilläggsuppdrag förutsätter ett godkännande av fastighetens ägare.

Syftet med ett tilläggsuppdrag kan vara att utvidga undersökningen till att omfatta delar som inte ingår i överlåtelsebesiktningen eller att undersöka omständighet som inte kunnat klarläggas vid överlåtelsebesiktningen. Ett tilläggsuppdrag är inte en del av överlåtelsebesiktningen, men kan utföras i samband med denna.

Omfattningen av överenskomna tilläggsuppdrag ska anges i uppdragsbegränsningen till överlåtelsebesiktningen eller i en separat uppdragsbegränsning och resultatet av ett sådant tilläggsuppdrag ska redovisas i ett särskilt utlåtande.

Om uppdragsgivaren beställer tilläggsuppdrag som utförts i anslutning till överlåtelsebesiktningen gäller villkoren för överlåtelsebesiktningen även för tilläggsuppdraget.

### Besiktningsmannens ansvar

Besiktningsmannen är endast ansvarig för uppdraget gentemot sin uppdragsgivare. Annan än uppdragsgivare äger således inte rätt till skadestånd från besiktningsmannen.

Besiktningsmannen är inte skyldig att kontrollera riktigheten av de handlingar och upplysningar om fastigheten som han mottar i samband med överlåtelsebesiktningen

Besiktningsmannen är skyldig att ersätta den skada som besiktningsmannen orsakar uppdragsgivaren genom vårdslöshet eller försummelse vid utförandet av överlåtelsebesiktningen. Besiktningsmannens ansvar är dock begränsat enligt nedanstående villkor.

Besiktningsmannens skadeståndsskyldighet är begränsad till ett belopp motsvarande skillnaden mellan fastighetens värde vid överlåtelse tillfället med respektive utan fel i besiktningsutlåtandet och överstiger inte i något fall 15 prisbasbelopp enligt lagen om 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 avslutats.

### Reklamation och preskription

*Fel i besiktningsmannens uppdrag eller krav på grund av sådant fel skall reklameras respektive framställas inom skälig tid från det att felet märkts eller borde ha märkts respektive från det att skada upptäckts. Besiktningsmannen ansvarar dock inte i något fall för fel och är inte skyldig att betala för krav som reklameras respektive framställs senare än två år efter att uppdraget avslutats. Uppdraget är avslutat i och med att besiktningsmannen översänt besiktningsutlåtandet till uppdragsgivaren.*

### Uppdragsgivarens ansvar

Uppdragsgivaren skall verka för att få fram alla relevanta handlingar och se till att fastigheten är besiktningsbar, enligt vad som ovan sagts, för att besiktningen skall bli så rättvisande som möjligt. Besiktningsmannen ansvarar inte för att de handlingar och övriga upplysningar om fastigheten som behövs för överlåtelsebesiktningen finns tillgängliga för besiktningsmannen vid överlåtelsebesiktningens påbörjande.

Besiktningsmannen ansvarar inte för att fastighetens samtliga utrymmen och ytor är tillgängliga för besiktning. För att kunna utföra besiktningen på ett rättvisande sätt skall ytorna vara lättåtkomliga och fria från skrymmande bohag. Godkänd stege ska 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.

Antecknade fel, 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. 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.

Sedan uppdragsgivaren läst besiktningsutlåtandet kan uppdragsgivaren därefter välja ett eller flera av här angivna fem alternativ, beroende på vad parterna avtalat.

Antingen att köpa den besiktade fastigheten på de villkor som säljaren angivit,

- 1) **eller** att avstå från att köpa den besiktade fastigheten,
- 2) **eller** att med utgångspunkt från informationen i besiktningsutlåtandet inleda en diskussion med säljaren om pris och andra villkor för köp,
- 3) **eller** att be säljaren om en skriftlig garanti i köpekontraktet för att förhållande eller risk för fel som anges i besiktningsutlåtandet inte föreligger,
- 4) **eller** att be säljaren att få utföra en fördjupad undersökning genom en fortsatt teknisk utredning för att klarlägga omfattningen av antecknade fel eller för att förvissa sig om den påtagliga risk för väsentligt fel som anges i riskanalysen är infriad eller inte.

#### **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 erlagga betalning för överlåtelsebesiktningen i enlighet med villkoren i uppdragsbegränsningen. Har ej annat angetts i uppdragsbegränsningen skall betalning erläggas inom 10 dagar från fakturadatum.

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

Har besiktningsmannen förelagt uppdragsgivaren en bestämd tilläggstid för betalningen om minst 10 dagar, får uppdragsavtalet även hävas om uppdragsgivaren inte betalar inom tilläggstiden. Medan tilläggstiden löper får besiktningsmannen häva uppdragsavtalet endast om uppdragsgivaren meddelar att denne inte kommer att betala inom denna tid.

## BILAGA 2: Okulär kontroll av EL & VA

Tilläggsuppdrag i samband med överlåtelsebesiktning. Villkoren för överlåtelsebesiktningen med vederbörliga villkor, tillämpas även för tilläggsuppdraget och detta utlåtande, inklusive det som anges under rubrikerna "besiktningsmannens ansvar" och "äganderätt och nyttjanderätt till besiktningsutlåtandet".

**Fastighet:** Mörbylånga ARONTORP 1:59

**Adress:** Blygers väg 10 , 386 96 Färjestaden

**Uppdragsgivare:** Emil Bertilsson

### Vem har ansvar för elsäkerheten?

Som fastighetsägare/innehavare är man ansvarig för elanläggningen. Även om man själv saknar nödvändiga kunskaper om volt, watt och ampere. Innehavaren är enligt ellagstiftningen skyldig att se till att anläggningen är så utförd och hålls i ett sådant skick att den ger nödvändig säkerhet för personer, husdjur och egendom.

För att klara sin uppgift skall innehavaren utöva tillsyn av anläggningen med hjälp av en behörig fackman både fortlöpande och periodiskt. Med "Innehavare" menas en person som genom till exempel arrende, hyresavtal, kontrakt, servitut eller köp disponerar över en elanläggning.

### Uppdragets omfattning

Bedömningar och rekommendationer grundar sig på säljarens uppgifter och allmänt kända åldersmässiga avskrivningar på elinstallationer. Besiktningsförrättaren har i allmänhet större erfarenhet av elinstallationer än en husköpare/ägare. Några undersökningar i form av isolationsmätningar eller andra mätningar av elsystemet ingår inte. När uppgifter inhämtas angående elsystemet i fastigheten vilka frångår normal funktion ska elektriker/fackman anlitas. Dessa typer av undersökningar kräver i allmänhet besiktningsmän med särskild behörighet för respektive installation. Undertecknad besiktningsman har inte elbehörighet.

### Samlad information om elinstallation

|                                                               |                                                               |
|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Anläggningens ålder:                                          | Sedan byggnadsåret                                            |
| Renovering eller översyn utförd av behörig elektriker och år: | Enligt ägare är byggnadens elinstallation i varierande ålder. |
| Säljarens upplysningar:                                       | Några radiatorer är från 2000.                                |

*Besiktningsmannen ansvarar inte för riktigheten i lämnade upplysningar.*

**Okulär kontroll**

|                 |                                                |
|-----------------|------------------------------------------------|
| Elcentral       | Gängsäkringar                                  |
| Jordfelsbrytare | Nej                                            |
| Elschema        | Ja                                             |
| Vägguttag       | Det förekommer både ojordade och jordade uttag |

*Observera att krav på jordfelsbrytare gäller från 1999. Jordfelsbrytare är ett krav vid utförande av golvvärme i våtrum med klinker och kan vid avsaknad innebära en risk för personskada.*

*Jordade uttag med petskydd ökar säkerheten i hemmet. Förekomst av vägguttag som ej är petsäkra kan innebära risk för personskada. Krav på jordade elledningar gäller från 1994.*

**Iakttagelser:**

Inget avvikande att notera.

**Slutsats:**

Vid besiktningen noterades inget som bedöms vara onormalt eller som tyder på problem med installationen.

**Kontroll utförd av:**

Roger Klaesén  
**Besiktningsman**

2025-05-06

## Okulär kontroll av vatten och avlopp

### Säljarens upplysningar

Varmvattenberedare är utbytt.

Ledningsnät med anslutning i gatan har kommunen renoverat.

*Besiktningsmannen ansvarar inte för riktigheten i lämnade upplysningar.*

**Utförande vatten:** Kommunalt

**Utförande avlopp:** Kommunalt

**Ärtal:** Sedan byggnadsåret

### Iakttagelser:

Inget avvikande att notera.

### Slutsats:

Vid besiktningen noterades inget som bedöms vara onormalt eller som tyder på problem med installationen.

### Kontroll utförd av:

Roger Klaesén

**Besiktningsman**

2025-05-06