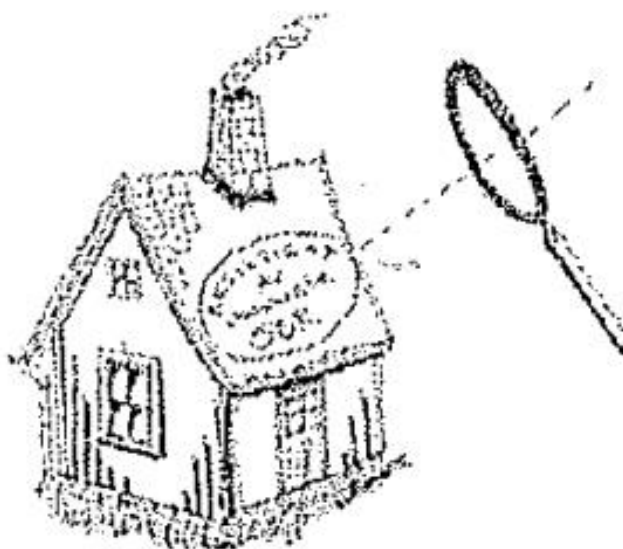


B.RA Besiktningar AB

# Blåeldsbågen 31 B

Fast: Norrberga 3:86



Byggnadsingenjör Stefan Hyll  
2025-03-25

## Innehållsförteckning

Utlåtande över överlåtelsebesiktning.....	2
1 Granskning av tillhandahållna handlingar samt information från säljaren.....	2
Säljinformation: .....	3
2 Okulär besiktning.....	3
Besiktningresultat .....	3
3 Riskanalys .....	5
4 Fortsatt Teknisk Utredning .....	5
BILAGA 1 .....	6
BILAGA 2 .....	7
BILAGA 3 .....	<b>Fel! Bokmärket är inte definierat.</b>

## BILAGEFÖRTECKNING

Bilaga 1: Ålder för avskrivning

Bilaga 2: Liten byggordbok

Bilaga 3: Villkor för överlåtelsebesiktning

<b>Utlåtande över överlåtelsebesiktning</b>	<b>Gatuadress</b>	<b>Postnummer/Ort</b>	<b>Kommun</b>
<b>Fastighetsbeteckning:</b> Fast: Norrberga 3:86	Blåeldsbågen 31 B	589 63 Sturefors	Linköping
<b>Fastighetsägare:</b> Fam Roth			
<b>Beställare:</b> Rebecka Roth			

<b>Besiktningssman:</b> Stefan Hyll Tel. 070-665 00 88	Besiktningssmannen är medlem i Svenska Byggingenjörers Riksförbund (SBR) och är registrerad i SBR:s förteckning över besiktningssmän med därtill hörande förpliktelser.
<b>Besiktningssdag:</b> 2025-03-25	<b>Beställningsnummer:</b> 5656
<b>Närvarande:</b> Säljare	
<b>Besiktningens genomförande och omfattning:</b> 2025-03-25 överlämnades en uppdragsbekräftelse till beställaren. Innan besiktningen påbörjades gjordes en genomgång av uppdragsbekräftelsen. Besiktningssmannen ansvarar inte för fel och är inte skyldig att betala för krav som reklamerats respektive framställts senare än två år efter att uppdraget avslutats. Besiktningen omfattar huvudbyggnaden samt vidbyggt garage/carport.	
<b>Väderlek:</b> Mulet	
<b>Temperatur:</b> 4°C	

## 1 Granskning av tillhandahållna handlingar samt information från säljaren

<b>Mäklarfirmatag:</b> Husman Hagberg
<b>Mäklare:</b> Jimmy Lööf
<b>Tillhandahållna handlingar:</b> -

<b>Byggnadsbeskrivning:</b> Villa i 2 plan med platta på mark
<b>Byggnadsår:</b> 2020
<b>Ombyggnadsår:</b> -

Ventilation	Takbeläggning	Fasadbeklädnad	Stomme	Grundläggning	Fönster	Värmesystem
<input type="checkbox"/> Självdrag	<input checked="" type="checkbox"/> Betongpannor	<input type="checkbox"/> Puts	<input type="checkbox"/> Timmer	<input type="checkbox"/> Källare	<input type="checkbox"/> 2+1-glas	<input type="checkbox"/> Vattenburen
<input type="checkbox"/> F	<input type="checkbox"/> Tegelpannor	<input type="checkbox"/> Tegel	<input checked="" type="checkbox"/> Trä	<input checked="" type="checkbox"/> Platta på mark	<input checked="" type="checkbox"/> 3-glas	<input type="checkbox"/> Direktel
<input type="checkbox"/> FT	<input type="checkbox"/> Papp	<input type="checkbox"/> Mexitegel	<input type="checkbox"/> Murverk	<input type="checkbox"/> Krypgrund	<input type="checkbox"/> 2-glas	<input type="checkbox"/> Elpanna
<input checked="" type="checkbox"/> FTX	<input type="checkbox"/> Plåt	<input checked="" type="checkbox"/> Träpanel	<input type="checkbox"/> Lättbtg/btg	<input type="checkbox"/> Torpargrund	<input type="checkbox"/> 1-glas	<input checked="" type="checkbox"/> Fjärrvärme
						<input type="checkbox"/> Luftvärmep.

Överlåtelsebesiktningen omfattar inte installationer såsom el, värme, vatten, sanitet, maskinell utrustning, mekanisk ventilation, rökgångar eller eldstäder.

Besiktningen omfattar inte miljöinventering.

<p><b>Säljinformation:</b> Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägaren eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nuvarande ägare tillträdde i sb med nyproduktion</li> <li>En altan dörr saknar stopp. Detta ordnas före tillträde.</li> <li>2 årsbesiktning utförd. Inga kvarstående anmärkningar.</li> <li>En mindre spricka i parketten på en plats i vardagsrummet efter vatten från kruka.</li> <li>Fönster är hela och öppningsbara.</li> <li>Fall föreligger till brunnar.</li> <li>Inga övriga kända fel och brister av vikt.</li> </ul>
---	--

## 2 Okulär besiktning

<p><b>Förutsättningar vid besiktningen</b></p>	<p>Byggnaden var vid besiktningstillfället möblerad. Besiktningen har skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av belamrade ytor eller möbler. Bakomliggande ytor ingår i köparens undersökningsplikt. För ytor, utrymmen och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningsbara eller belamrade har besiktningsmannen inget ansvar. "Inget att notera" innebär att utrymmet eller ytan bedöms vara i normalt skick med hänsyn tagen till byggnadens ålder och byggnadssätt.</p>
--	---

### Muntliga uppgifter

Avsikten har varit att i detta utlåtande redovisa förhållanden, som framkommit vid besiktningen och då även muntliga uppgifter av någon betydelse som lämnats av besiktningsmannen vid besiktningen.

Skulle någon muntlig uppgift av betydelse ha utelämnats eller blivit felaktigt återgiven enligt beställarens uppfattning, har beställaren att inom sju dagar meddela besiktningsmannen vad som enligt beställarens uppfattning skall ändras i utlåtandet.

Om sådant meddelande inte lämnats inom ovan angiven tid kan inte besiktningsmannen göras ansvarig för eventuella brister i utlåtandet, som på så sätt kunnat rättas.

## Besiktningresultat

<i>Bedömningskala: A = normalt skick. B = avvikelser. C = ej besiktningsbart.</i>				
Byggnadsdel	A	B	C	Noteringar
<b>Utvändigt</b>				
Markförhållanden	X			
Grundmur/hussockel	X			
Fasad	X			
Fönster/dörrar		X		Dörr stopp saknas på en altan dörr övre plan. Risk finns att skada dörren eller räcket om dörren blåser upp. Ordnas av säljare.
Plåtbleck/fönsterbleck	X			
Yttertak	X			
Vindskivor/plåtar	X			
Hängrännor	X			
Stuprör	X			
Terass	X			
<b>Grundläggning</b>				
Platta på mark	X			Modern platta på mark med underliggande isolering.
<b>Vindsutrymme</b>				
Vind	X			Uteluftventilerad vind. Torr och fri från påväxt, se riskanalys.
<b>Entréplan</b>				
Kök	X			Ingen pågående vattenskada
Tvättstuga	X			Ingen pågående vattenskada

Badrum	X			Ingen pågående vattenskada. Kontroll har skett av våtrums intyg. Gäller samtliga våtrum.
Hall	X			
Vardagsrum	X			Mycket liten spricka i parkett vid ytterhörn nära fönster partier. Estetiskt.
Utrymme under trappa				
<b>Övreplan</b>				
Hall ovan trappa	X			
Duschrum	X			Ingen pågående vattenskada
Sov 1-3	X			
<b>Garage</b>				
Garage med förråd	X			

Små skador som förekommer på ytskikt och inredning orsakade av normalt slitage noteras inte särskilt här. Tätskiktet/fuktsparren bakom kakel och klinker går inte kontrollera vid okulär besiktning. Man kan inte heller bedöma om övriga underarbeten motsvarar branschreglerna. Fuktmätning i badrum med kakel och klinker är en indikeringsmätning, då mätning sker på den fuktiga sidan av tätskiktet. Om skada föreligger skall fukt ha penetrerat tätskiktet.

Notera att bilaga för förväntad teknisk livslängd på olika byggnadsdelar finns bifogat.

### 3 Riskanalys

**Uteluftventilerad vind:** En uteluftventilerad vind får under vintern ungefär samma klimat som uteluften, det vill säga att det blir kallt och fuktigt. Detta medför att vinden i ett nyare hus har ett klimat som under hösten och vintern är tillräckligt fuktigt för att tillväxt av mikroorganismer skall kunna ske. Risken är störst när utetemperaturen ligger mellan fem och tio plusgrader och det samtidigt är mulet och regnigt, vilket ju är det klimat som förekommer ofta i södra Sverige under hösten.

### 4 Fortsatt Teknisk Utredning

----

Linköping 2025-03-25

**B.R.A Besiktningar AB**

Byggnadsingenjör Stefan Hyll

av SBR godkänd besiktningsman

## BILAGA 1

### Teknisk medellivslängd för byggnadsdelar och byggkonstruktioner

Vid köp av en fastighet bör man räkna med olika intervall för renovering och underhåll.

Byggnadsmaterial och konstruktioner har begränsad livslängd.

Anmärkning: Till grund för livslängdsuppgifter finns bland annat "Meddelande M84:10": Statens Institut för Byggnadsforskning, 1984. Sammanställning av livslängdsuppgifter SABO-avskrivningsregler samt erfarenhetsmässiga värden.

#### Takkonstruktioner

Takpapp låglutande/platta konstruktioner	20 år
Gummiduk låglutande/platta konstruktioner	30 år
Takpapp under takpannor av betong, tegel (Takpannor av betong/tegel)	30 år
Korrugerad takplåt med underliggande papp	35 år
Bandfalsad plåt, falsad plåt med underliggande papp	35 år
Asbestcementskivor/eternitskivor	30 år
Plåt detaljer (runt skorstenar, ventilation etc)	35 år
Hängrännor/stuprör	25 år
Skorsten (renovering/mura om skorstenstopp, tätning)	40 år

#### Terasser/balkonger/altaner/utomhustrappor

Tätskikt (t ex asfaltbaserade tätskikt)	35 år
Plåt	35 år
Betongbalkonger (armering betong exkl tätskikt)	50 år

#### Fasader

Träpanel (byte)	40 år
Träpanel (målning)	10 år
Tegel	Ej tidsatt
Tunnputsad fasad renovering, målning.	30 år
Puts – tjockputs 2cm (renovering/omputsning)	30 år
Asbestcementplattor (eternitplattor)	30 år

#### Fönster/dörrar

Isolerglasfönster (blir otäta med tiden)	25 år
Byte fönster	40 år
Byte dörrar (inne/ute)	35 år
Målning fönster/dörrar	10 år

#### Dränering/utvändigt fuktskydd

Dräneringsledning och fuktspärr på källarvägg.	25 år
Dagvattenledning utanför byggnaden	50 år

#### Invändigt

Målning/tapetsering etc	10 år
Parkettgolv/trägolv (byte)	40 år
Parkettgolv/trägolv (slipning)	15 år
Laminatgolv	20 år
Klinkergolv	Ej tidsatt
Plastmatta på golv (ej våtrum)	15 år
Köksluckor, bänkskivor, köksinredning	30 år
Snickerier och inredning (t ex lister). Ej kök	40 år

#### Värmegolv

Elvärmeslingor i golv	25 år
Elvärmeslingor i våtutrymme	30 år
Vattenburna slingor i golv	30 år

#### Våtutrymmen

Plastmatta i våtrum	20 år
Tätskikt under klinker/kakel i våtutrymme	30 år
Tätskikt i vägg/golv av typ tunn dispersion utfört under 1980-tal/ i början av 1990-talet.	15 år
Typgodkänd våtrumsmatta (plast) som tätskikt under kakel/klinker	
*utfört före 1995	20 år
*utfört efter 1995	30 år
Våtrumstapeter väggar	15 år

#### Installationer för vatten, avlopp samt värme

Avloppsledningar	50 år
Värmeledning	50 år
Avloppstank	30 år
Sanitetsgods (tvättställ, WC stol mm)	30 år
Badkar	30 år
Värmeväxlare	20 år

#### Elinstallationer

Kablar, centraler etc	45 år
-----------------------	-------

#### Vitvaror

Kyl, frys, diskmaskin, spis, spishäll etc	10 år
Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp	10 år

#### Övriga installationer och annan maskinell utrustning än hushållsmaskiner

T ex varmvattenberedare, elradiator, värmepanna (olja/el) inkl expansionskärl	20 år
Luftvärmepump	8 år

#### Ventilation

Injustering av ventilationssystem	7 år
Byte av fläktmotor	15 år
Styr- och reglerutrustning	20 år

## BILAGA 2

### Liten byggordbok

#### Asfaboard

Porös Asfaltimpregnerad skiva.

#### Alkydoljefärg

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

#### Avloppsluftare

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

#### Betong

Blandning av cement (bindemedel), grus och sten (ballast).

#### Bläbetong

Lättbetongblock tillverkade av alunskiffer. Radonhaltig.

#### Brunröta

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

#### Byggfukt

Fukt som tillförs byggnadsmaterial under byggtiden eller finns då materialet levereras.

#### Bärläkt

Virke som bär upp takpannor.

#### Båge

Den del av ett fönster som är öppningsbart.

#### Cement

Bindemedel 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 ståndscharvar.

#### Fotplåt

Droppplåt placerad vid takfot och som leder vatten ner hängrännan.

#### Fuktskydd

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

#### Fuktkvot

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

#### Foder

Täckande listverk runt fönster eller dörr.

#### Grundmur

Murverk runt utluftventilerad 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 som har till uppgift att hålla fast en plastmatta mot en golvbrunn, så att inget vatten kan tränga mellan golvbrunnen och mattan.

#### Limträ

T ex balkar sammanlimmade av flera 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. Vattenångan övergår då till vatten (kondenserar).

#### Okulär

Vad man kan se med ögat.

#### Plansteg

De horisontella stegen i en trappa.

#### Relativ fuktighet

Ånghalten i luften i % av mätnadsånghalten.

#### Radon

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

#### Revetering

Putts på rörvassmatta som beklädnad på hus med trästomme.

#### Självdragsventilation

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. Utgörs ibland av papp på träsvall, av masonit eller av armerad plastfolie.

#### Uderram

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.



## BILAGA 3

# VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

## ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE ENLIGT SBR-MODELLEN

### Begreppsbestämningar

Med *uppdragsgivare* avses säljaren av fastigheten eller den som på säljarens uppdrag beställer överlåtelsebesiktningsuppdraget av besiktningsmannen och som undertecknat uppdragsbekräftelsen.

Med *besiktningsman* avses i tillämpliga delar även det besiktningsföretag som mottagit uppdraget att utföra överlåtelsebesiktningen.

Med *fastighet* avses den del av registerfastigheten som omfattas av besiktningen.

Med *fel* i fastighet avses en avvikelse från det skick som en tänkt köpare med fog kan förutsätta att fastigheten skall ha vid tidpunkten för köpet om köpet genomfördes vid tidpunkten för överlåtelsebesiktningen.

### Ändamålet

Ändamålet med en överlåtelsebesiktning för säljare är att i samband med en fastighetsöverlåtelse samla och redovisa information om fastighetens fysiska skick. Insamlingen sker genom en byggnadsteknisk undersökning som utförs av en särskilt anlitad sakkunnig besiktningsman. Resultatet redovisas i ett protokoll benämnt besiktningsutlåtande som är avsett att användas vid fastighetsförsäljningen som en byggnadsteknisk beskrivning av fastighetens skick.

Besiktningsutlåtandet kan även ha betydelse vid förhandling om de villkor som ska gälla för fastighetsköpet och det kan också utgöra underlag till en dolda-försäkring.

## GENOMFÖRANDET

### Uppdragsbekräftelse

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

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

### Överlåtelsebesiktningens huvudsakliga innehåll

Överlåtelsebesiktning enligt SBR-modellen består sammanfattningsvis av fyra delar;

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

Resultatet av överlåtelsebesiktningen sammanställs i ett besiktningsutlåtande.

### 1) Handlingar och upplysningar

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

### 2) Besiktning

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

Överlåtelsebesiktningen gäller förhållandena vid besiktningsstillfället.

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

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

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

### Besiktningen omfattar inte

Överlåtelsebesiktningen omfattar inte installationer såsom el, värme, vatten, sanitet, maskinell utrustning, mekanisk ventilation, rökgångar eller eldstäder. Besiktningen omfattar inte 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 beskaftenheten hos jämförbara fastigheter och omständigheterna vid överlåtelsebesiktningen. I riskanalysen ges även en motivering till bedömningen

### Fortsatt teknisk utredning

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

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

*Uppdragsgivaren kan själv se till att den påtalade risken utreds.*

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

### Besiktningsutlåtande

Besiktningsmannen upprättat ett besiktningsutlåtande över överlåtelsebesiktningen.

I besiktningsutlåtandet redovisas de fel som upptäckts vid den okulära besiktningen.

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

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

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

### Tilläggsuppdrag

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

Syftet med ett tilläggsuppdrag kan vara att utvidga undersökningen till att omfatta delar som inte ingår i överlåtelsebesiktningen eller att undersöka omständigheter 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.

### **Besiktningens ansvar**

Besiktningens ansvar är endast ansvarig för uppdraget gentemot sin uppdragsgivare. Annan än uppdragsgivare äger således inte rätt till skadestånd från besiktningens ansvar.

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

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

Besiktningens ansvarsskyldighet är begränsad till det lägsta av följande belopp

a) Skillnaden mellan fastighetens värde vid överlåtelsefallet med respektive utan fel i besiktningens utlåtande.

b) Den ersättning som uppdragsgivaren i förekommande fall utgett och varit skyldig att utge till annan till följd av fel i besiktningens utlåtande

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 besiktningens ansvar inte skyldig att ersätta.

Om besiktningens ansvar utför tilläggsuppdrag i anslutning till överlåtelsebesiktningen skall begränsningen i besiktningens ansvarsskyldighet omfatta även skada på grund av fel i tilläggsuppdraget.

Skada som beror på att det i besiktningens utlåtande saknas någon uppgift eller påpekande som besiktningens ansvar lämnat muntligen ersätts endast om uppdragsgivaren omgående efter erhållandet av besiktningens utlåtande begärt komplettering av besiktningens utlåtande.

Besiktningens ansvar är skyldig att inneha en giltig konsultansvarsförsäkring med särskilda villkor om överlåtelsebesiktning.

Besiktningens ansvar skall arkivera en kopia av besiktningens utlåtande under minst två år från det att uppdraget slutförts.

### **Reklamation och preskription**

Fel i besiktningens ansvar 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. Besiktningens ansvar 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 besiktningens ansvar översänt besiktningens utlåtande till ursprungliga uppdragsgivaren (säljaren).

### **Uppdragsgivarens ansvar**

Uppdragsgivaren skall tillhandahålla de handlingar rörande fastigheten som besiktningens ansvar 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 besiktningens utlåtande efter mottagandet och utan dröjsmål därefter meddela besiktningens ansvar om besiktningens utlåtande innehåller någon felaktighet eller saknar något.

För genomförandet av uppdraget förutsätts att säkra uppstigningsanordningar till vindstrymmen och yttertak finns på byggnaden. Besiktningens ansvar är inte skyldig att genomföra besiktningens åtgärd som innebär att han utsätter sig för fara. Besiktningens ansvar avgör i varje enskilt fall vad som är en säker uppstigningsanordning eller fara vid utförandet av uppdraget.

### **Besiktningens utlåtandets juridiska betydelse**

De fel som redovisas i besiktningens utlåtande kan få betydelse mellan säljaren och köparen av fastigheten.

Genom en överlåtelsebesiktning för säljare och överlämnandet av besiktningens utlåtande till köparen klargörs ansvarsfördelningen mellan säljare och köpare för de fel som redovisas i besiktningens utlåtande. 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 besiktningens utlåtande 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 besiktningens utlåtande till köparen innebär inte heller att säljaren utfäster eller garanterar att fastigheten har de egenskaper eller det skick som framgår av besiktningens utlåtande. För att en utfästelse eller garanti skall föreligga krävs att säljaren ger särskilt uttryck för det. T ex genom att det anges i köpekontraktet.

Besiktningens utlåtande 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 besiktningens utlåtande**

Besiktningens mannen har upphovsrätten till besiktningens utlåtande. Uppdragsgivaren får endast använda besiktningens utlåtande i enlighet med det avtalade ändamålet.

Uppdragsgivaren äger inte överlåta besiktningens utlåtande eller nyttjanderätt till besiktningens utlåtande utan besiktningens mannens uttryckliga medgivande.

Ansvar för denna besiktning är endast gällande mellan uppdragsgivare (säljare) och besiktningens företaget. För att ansvar skall kunna göras gällande mellan köparen och besiktningens företaget krävs särskilt avtal om uppdrag mellan besiktningens företaget och köparen. Observera att ett sådant avtal endast är möjligt att utföra inom 6 månader från avslutat uppdrag.

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

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

I inget fall har förvärvare av besiktningens utlåtandet bättre rätt än uppdragsgivaren.

### **Betalning och hävning**

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

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

Har besiktningens mannen 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 besiktningens mannen häva uppdragsavtalet endast om uppdragsgivaren meddelar att denne inte kommer att betala inom denna tid.